

VOORSTEL

zaaknummer: 557496
afdelingsnaam: OR-VI
steller: Joop Mars
telefoonnummer 035 629 2965

onderwerp: CO₂ neutraal maken en het binnenklimaat verbeteren van het gemeentelijk vastgoed voor eigen gebruik (Raadhuis en Gemeentewerf)

Voorstel

1. A: Het Raadhuis (Dudokpark 1) conform variant I aardgasvrij te maken voor 2022;
B: De maatregelen die er voor zorgen dat de panden voldoen aan de wettelijke eisen (ARBO omstandigheden, het binnenklimaat) integraal onderdeel te laten uitmaken van de werkzaamheden;
C: Hiervoor een investeringsbudget beschikbaar te stellen van: € 3.374.000,-.
2. A: De Gemeentewerf (1e Loswal 24) CO₂-neutraal te maken per 2020;
B: Hiervoor een investeringsbudget beschikbaar te stellen van € 617.000,-.
3. A: Opdracht te geven een geschikte locatie te zoeken om ca 1500 (of het equivalent van 438 MWh/jaar) pv-panelen te kunnen plaatsen om te kunnen voorzien in de duurzame elektriciteitsbehoefte van Raadhuis en Gemeentewerf;
B. Het Raadhuis CO₂-neutraal te maken door de pv-panelen op de geselecteerde locatie te plaatsen;
C: Hiervoor een investeringskrediet van € 523.000,- beschikbaar te stellen.
4. De totale investering van € 4.514.000,- als volgt te dekken
A: Extra kapitaallasten ad € 50.000,- uit het Collegeakkoord;
B: Het voordeel in de exploitatie van de panden en zonnepanelen € 91.668,- per jaar;
C: SDE Subsidie € 24.712,- per jaar, gedurende 15 jaar;
D: € 92.584,- vanaf 2022 te dekken uit de middelen die structureel voor duurzaamheid zijn opgenomen in de begroting (€ 603.000,- voor 2022 en verder).
5. A: Voordelen in de energielasten als gevolg van keuzes die gemaakt worden in de Strategische huisvestingsvisie, anders dan in het gemeentelijk financieel beleid afgesproken, te bestemmen voor het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed
B: Subsidies te verrekenen binnen de cases verduurzaming Raadhuis en de hieruit voortvloeiende voordelen in de kapitaallast te bestemmen voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed

Samenvatting

De gemeenteraad geeft met het Jaarplan Energietransitie 2019 Z(zaaknummer 518897) besloten het gemeentelijk vastgoed voor 2050 klimaatneutraal te maken, waarbij het vastgoed in eigendom wat de gemeente zelf ook gebruikt in 2022 CO₂-neutraal moet zijn.

Momenteel wordt gewerkt aan een Strategische Huisvestingsvisie (SHV). De resultaten daarvan kunnen invloed hebben op het al dan niet verduurzamen van de betreffende gebouwen. Gebruik van de Gemeentewerf in zijn huidige functie en het Raadhuis als bestuurszetel en (gedeeltelijk) kantoor zijn randvoorwaardelijk. Deze panden moeten dus nu op wettelijk niveau voor hun functie gebracht worden en tegelijkertijd doet het College het voorstel om die maatregelen te treffen die noodzakelijk zijn om het Raadhuis aardgasvrij en de Gemeentewerf CO₂-neutraal te maken.

Gezien de verderop in dit stuk aangegeven argumenten kan met het verduurzamen van het Raadhuis en de Gemeentewerf worden begonnen.

Met dit voorstel wordt daar invulling aan gegeven.

Om het Raadhuis vervolgens CO₂-neutraal te maken moet elders op duurzame wijze elektriciteit worden opgewekt met ca 1500 pv-panelen (of het equivalent van 438 MWh/jaar). Daarvoor is nog geen locatie beschikbaar. Het College zal onderzoek doen naar een geschikte locatie en deze aan de raad voorstellen.

Met het verduurzamen van het Raadhuis, de Gemeentewerf en het plaatsen van pv-panelen is een investering van € 4.514.000,- gemoeid.

Inleiding / wettelijk en beleidsmatig kader

- In het 'Jaarplan Energietransitie 2019' is de ambitie uitgesproken dat de gemeente Hilversum in 2022 een energieneutrale organisatie heeft. In hetzelfde jaarplan is vastgelegd dat de gemeente Hilversum – voor wat betreft het verduurzamen van vastgoed in eigendom – begint met de panden waar de eigen organisatie in gehuisvest is. Investerings om deze panden CO₂-neutraal te maken worden versneld uitgevoerd.
- Ten gevolge van het klimaatakkoord is door de VNG aangegeven dat in 2040 alle gemeenten een energieneutrale¹ vastgoedportefeuille moeten hebben
- Per 1 januari 2023 moet elk kantoor groter dan 100 m² een energielabel C hebben. Deze verplichting is opgenomen in het Bouwbesluit 2012 art 5.11 (geldt niet voor monumenten). Er komt wetgeving aan die aan zal geven dat in 2030 kantoren minimaal energielabel A moeten hebben (geldt niet voor monumenten).
- Er is een visiedocument (bijlage 04 bij Nota 'CO₂-neutraal maken en het binnenklimaat verbeteren van het gemeentelijk vastgoed voor eigen gebruik', bijlage A) opgesteld waarin de waardering en het duurzaam gebruik van het Raadhuis zijn vastgelegd.
- Het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat eist dat energiebesparende maatregelen die zich binnen 10 jaar terugverdienen moeten worden uitgevoerd. In de EML² (Erkende Maatregelenlijst) is per gebruiksfunctie vastgelegd welke maatregelen daarvoor in aanmerking komen.

¹ In de diverse stukken worden zowel de termen klimaatneutraal, CO₂-neutraal als energieneutraal gebruikt. In dit voorstel wordt uitgegaan van de term CO₂-neutraal. Deze term wordt ook gehanteerd in het klimaatakkoord. Een CO₂-neutraal proces heeft geen invloed op de CO₂-balans in de atmosfeer. De eisen van klimaatneutraal en energieneutraal zijn strenger en moeilijker te realiseren.

² EML staat voor Erkende Maatregelenlijst. De lijst is in opdracht van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat uitgegeven voor het RVOI. Per bedrijfstag is een maatregelenlijst opgesteld. Elk bedrijf is verplicht om duurzame maatregelen uit te voeren die zich binnen 10 jaar terugverdienen. In de EML zijn de maatregelen opgenomen waarvan verwacht wordt aan die voorwaarde te voldoen.

Strategische Huisvestingsvisie

Momenteel loopt een traject voor het opstellen van een strategische huisvestingsvisie (SHV). Gebruik van de gemeentewerf in de huidige functie en het Raadhuis als bestuurszetel en (gedeeltelijk) kantoor zijn randvoorwaardelijk. Deze panden moeten dus nu op het (te verwachten) wettelijk c.q. bij regelgeving vastgelegde niveau voor hun functie gebracht worden. Tegelijkertijd worden de maatregelen getroffen die noodzakelijk zijn om het Raadhuis aardgasvrij en de gemeentewerf CO₂-neutraal te maken. Omdat de toekomst van het Stads kantoor en de Villa afhankelijk is van de resultaten van het SHV, wordt de beslissing tot verduurzamen van deze panden uitgesteld totdat het SHV vastgesteld is.

In dit voorstel staan de fysieke ingrepen, die leiden tot:

- Op wettelijk niveau (arbo, bouwbesluit en EML) voor gebruik en functie, brengen van het Raadhuis en de Gemeentewerf
- Aanvullende maatregelen voor het aardgasvrij maken van het Raadhuis en CO₂-neutraal maken van de Gemeentewerf;

Vooruitlopend op de op te stellen Strategische Huisvestingsvisie (SHV) start het college met het verduurzamen van het Raadhuis en de Gemeentewerf.

Probleemstelling/doel

In 2022 moet de CO₂-uitstoot van de gebouwen die de gemeente Hilversum gebruikt voor de eigen huisvesting tot nul gereduceerd zijn en deze gebouwen zoveel als mogelijk aardgasloos zijn. Tevens moeten de gebouwen voldoen aan de arbo-eisen en een gezond binnenklimaat. Het college heeft besloten de Gemeentewerf in zijn huidige functie te handhaven en het Raadhuis te behouden als bestuurszetel met ambtelijke ondersteuning. Dat betekent dat het college nu gaat starten met het verduurzamen van dit vastgoed. Het Iconisch en monumentale Raadhuis van Dudok zal daardoor een landelijk voorbeeld voor het verduurzamen van monumenten worden.

Uitgangspunten die het College hanteert bij het opstellen van dit voorstel zijn:

- Voldoen aan wettelijke eisen passend bij gebruik en functie. Het gaat daarbij om eisen met betrekking tot de wet- en regelgeving rond arbeidsomstandigheden en het Programma van Eisen Gezonde Kantoren 2018, klasse C. Tevens moeten tenminste de maatregelen uit de EML-lijst (Erkende Maatregelen Lijst) worden getroffen.
- Het College volgt de strategie om te komen tot een aardgasvrij vastgoed die, het College ook voorstelt aan de inwoners bedrijven en instellingen. Namelijk eerst energie besparen (door isoleren en zuiniger gebruik), dan duurzame opwekking en als aanvulling het compenseren van nog gebruikte fossiele energie.
- De gemeente Hilversum geeft het goede voorbeeld en stelt de kennis en ervaring die daarmee wordt opgedaan met het aardgasvrij en CO₂-neutraal maken van een monument ter beschikking aan de stad (leereffect).
- Maatregelen hebben een zo gering mogelijke impact op de omgeving, zoals geluid, fijnstof, geur, verkeershinder.
- Het College neemt alle verplichte maatregelen voor kantoren over, zoals vermeld op de Erkende Maatregelenlijst Energiebesparing Bedrijfstak Kantoren,
- Het Raadhuis blijft in de toekomst de bestuurszetel voor de gemeente.

Uitwerking per locatie

De adviesbureaus Enerdec en Strukton Workspere hebben onderzoek gedaan naar en gerapporteerd over technische mogelijkheden tot verduurzaming van het Raadhuis en de Gemeentewerf (zie bijlage A). De resultaten van die onderzoeken zijn als basis gebruikt om tot een optimaal resultaat te komen.

Raadhuis

Om het raadhuis te verduurzamen³ zijn de volgende bouwkundige maatregelen nodig:

- Isolerend glas toepassen
- Bovenste plafonds isoleren

Als isolerend glas wordt toegepast, ontstaat het risico van vocht- en schimmelvorming op de muren.

Teneinde dat te voorkomen zal ventilatie aangebracht moeten worden. Om vervolgens een CO₂-neutrale status te bereiken, is echter meer nodig. Zo zal het bestaande verwarmingssysteem moeten worden aangepast naar een warmtepomp.

Toepassing van een warmtepomp impliceert lage- of middentemperatuurverwarming, waardoor het afgifte-systeem (radiatoren en convectoren) aangepast moet worden en de tekortkomende warmte door middel van het ventilatiesysteem moet worden toegevoerd..

Verder vereist de toepassing van een warmtepomp dat de bron energetisch in evenwicht is; er moet dus ook gekoeld worden om de energie die in de winter uit de bodem wordt gehaald, in de zomer weer wordt toegevoerd.

Koeling is mogelijk via het ventilatiesysteem.

Integraal pakket

De bovenstaande maatregelen staan onlosmakelijk met elkaar in verband. Enerzijds omdat de duurzame warmtebron in evenwicht gehouden moet worden (de warmte die in de winter wordt onttrokken moet er in de zomer, door koeling van het pand, weer in teruggebracht worden). Anderzijds is het aanbrengen van een systeem voor ventilatie noodzakelijk om te voldoen aan de arbo-eisen en worden de warmtewisselaars in het systeem voor ventileren, verwarmen en koelen geïntegreerd en kunnen niet later worden toegevoegd zonder veel breek- en sloopwerk.

Hierdoor wordt er zowel geïnvesteerd in een kantooromgeving die voldoet aan de wettelijke eisen als aan een toekomstbestendig aardgasvrij monument.

De voorgestelde stappen voor verduurzaming zijn:

- Isolerende beglazing
- Isoleren plafonds
- Aanbrengen ventilatie
- Cv-ketels vervangen door warmtepomp (eerst een ketel laten staan tbv stadskantoor (is nu één verwarmingssysteem))
- Koeling aanbrengen

Om helemaal CO₂-neutraal te zijn moeten daarnaast nog ca 1500 pv-panelen (het equivalent van 438 MWh/jaar) geplaatst worden; daarvoor zal een geschikte locatie worden gezocht.

Gemeentewerf

In 2020 kan via extra isolatie van de ramen, dak en de gevel, ventilatie met warmteterugwinning, toepassing van een warmtepomp en extra zonnepanelen de Gemeentewerf CO₂-neutraal zijn.

Tevens voldoet de Gemeentewerf dan aan de hiervoor in paragraaf Probleemstelling/doel omschreven uitgangspunten.

Pv-panelen

Om aan de doelstelling CO₂-neutraal te voldoen, moet naast de genoemde maatregelen ook elektrische energie opgewekt worden. Gezien de (on)mogelijkheden qua oppervlakte en beschaduwing om pv-panelen op het Raadhuis zelf te plaatsen wordt ervoor gekozen dat elders te doen. Er zal naar een geschikte locatie worden gezocht. Hierover zal het College aan u rapporteren.

Argumenten

Maatschappelijk

³ In de nota 'CO₂ neutraal maken en het binnenklimaat verbeteren van het gemeentelijk vastgoed voor eigen gebruik', bijlage A, zijn voor het Raadhuis vier varianten (variant I t/m IV) uitgewerkt. Variant I voldoet het meest aan de gestelde uitgangspunten qua energiebesparing, comfort en bouwfysica. Dit voorstel gaat daarom uit van variant I

- De verduurzaming van het Raadhuis heeft een nationale voorbeeldfunctie voor het verduurzamen van (rijks)monumenten. De RCE heeft reeds aangegeven dit project te omarmen als voorbeeldproject
- Landelijke uitstraling voor Hilversum als stad van moderne monumenten
- Invulling voorbeeldrol gemeente
- Toekomstbestendige bestuurszetel in Raadhuis
- Voldoen aan wettelijke eisen voor kantoorhuisvesting (arbo en Erkende Maatregelen)
- Draagt belangrijk bij aan de ambitie voor een CO₂-neutrale bedrijfsvoering
- Door het Raadhuis te verduurzamen laat de gemeente Hilversum zien dat ook voor moeilijk te verduurzamen monumentale panden oplossingen voorhanden zijn (leereffect). Bijvoorbeeld scholen en monumentale omroep panden.
- Kans voor lokaal ondernemerschap om producten, diensten en vaardigheden te ontwikkelen in het aardgasvrij maken van monumenten-
- Specifieke Kennis, ervaring en vaardigheden verwerven bij aardgasvrij maken van monumenten (komt de Hilversumse samenleving ten goede)

Door het verduurzamen van de gebouwen wordt het binnenklimaat in de gebouwen aanzienlijk verbeterd, wat een gezondere werkomgeving en verlaging van het ziekteverzuim tot gevolg heeft.

Kanttekeningen

Strategische huisvestingsvisie

Momenteel loopt een traject voor het opstellen van een strategische huisvestingsvisie (SHV). De resultaten daarvan kunnen invloed hebben op nut en noodzaak van verduurzamen van de panden.

De verwachting is, gezien de functie van zowel het Raadhuis als de Gemeentewerf, dat de SHV het gebruik van deze gebouwen optimaliseert. De verduurzamende maatregelen hebben geen invloed op het beoogde gebruik van deze panden en kunnen uitgevoerd worden.

Omdat de toekomst van het Stadskantoor en de Villa afhankelijk is van de resultaten van het SHV, wordt de beslissing tot verduurzamen van deze panden uitgesteld totdat het SHV vastgesteld is.

Ruimte voor pv-panelen

Er moet voldoende ruimte beschikbaar zijn voor de plaatsing van de pv-panelen⁴; een mogelijkheid is om ze bij de rioolwaterzuivering bij Anna's Hoeve (uitbreiding van het bestaande zonnepark) te plaatsen.

Milieubelastend koudemiddel

Warmtepompen bevatten milieubelastend koudemiddel. Onderhavig project voorziet in een zo gering mogelijke milieubelasting door te kiezen voor een koudemiddel met een GWP⁵ van 1.

Risico's en beheersmaatregelen

Onderstaand zijn de risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen genoemd.

Risico	Beheersmaatregel
Installatietechnisch - Installatie functioneert niet zoals verwacht	- De voorgestelde technische uitwerking is gecontroleerd door Winkelman Engineering en gerapporteerd in de Quick Scan. De conclusie is dat de voorgestelde technische oplossing voldoet aan de eisen.
Bouwfysisch	- Om condensatie en de nadelige gevolgen daarvan te voorkomen wordt ventilatie aangebracht. Door

⁴ Pv-panelen (photo-voltaïsche panelen) zijn zonnepanelen voor de opwekking van elektriciteit. Er is voor toepassing op het Raadhuis naar zowel flexibele als standaard panelen gekeken.

⁵ GWP (Global Warming Potential) geeft de mate van milieubelasting aan. Een GWP van 1 betekent dat 1 kg koudemiddel even milieubelastend is als 1 kg CO₂. Reguliere koudemiddelen hebben een GWP van ca 2000

- Door condensatie kan schade aan de gebouwconstructie ontstaan	Winkelman Engineering zijn bouwfysische berekeningen gemaakt. De resultaten daarvan zijn gerapporteerd. Met de voorgestelde maatregelen wordt de kans op condensatie aanvaardbaar geacht.
Begroting - Kosten vallen hoger uit	- In de begroting is 10% gereserveerd voor engineering en 15% voor onvoorzien. Deze percentages zijn relatief hoog gekozen (normaal is 7% resp 10%) vanwege de monumentale status van het raadhuis. Verder is de begroting gecontroleerd in de Quick Scan van Winkelman Engineering.
Ontwikkeling energietarieven - Prijsstijging energietarieven is lager dan 2% per jaar	- Als de prijsstijging minder is dan 2% per jaar, zal de opbrengst uit energiebesparing lager uitvallen.
Tijdelijke huisvesting - Ruimtes buiten gebruik door werkzaamheden	- Er is niet in tijdelijke huisvesting voorzien. De meeste werkzaamheden vinden plaats boven plafonds van de gangen. In voorkomend geval moet een kantoorruimte worden ontruimd als daar werkzaamheden gedaan moeten worden. In het raadhuis is de bezetting ongeveer 1,3 werkplek per fte, zodat dit door middel van flexwerken opgelost kan worden.
RCE Positief - De RCE is positief over de gekozen aanpak Negatief - RCE wijst bouwkundige aanpassingen af	- De RCE is zeer positief over de aanpak die voor de verduurzaming van het Rijksmonument hebben gekozen. De verduurzaming van het monument zal betrokken worden in de “erfgoeddeal” mogelijk leidt dit tot een investeringssubsidie van het rijk. - Het RCE (Rijksdienst Cultureel Erfgoed) moet goedkeuring geven aan het type van het te vervangen glas. Er is een proef uitgevoerd, waarbij 5 ruiten vervangen zijn door 5 typen nieuw glas. Medewerkers van het RCE hebben dit bekeken, maar nog geen definitieve keuze gemaakt. In onze begroting is uitgegaan van de duurste variant. Er is inmiddels een adviesaanvraag ingediend bij het RCE.
Planning - Te late oplevering	- In de planning is opgenomen dat de werkzaamheden in december 2022 worden opgeleverd. De planning is opgesteld op basis van de beschikbare tijd. In overleg met de aannemer wordt een planning opgesteld, waarin voldoende ruimte wordt gereserveerd voor mogelijke uitloop van de werkzaamheden.

Rapportage over de risico's en de effectiviteit van de beheersmaatregelen zal gedaan worden in de reguliere rapportages.

Financiën, middelen & capaciteit

Onderstaand zijn de kosten, opbrengsten, kapitaallasten en dekking van het verduurzamen van het Raadhuis, de gemeentewerf en de pv-panelen weergegeven.

Kosten	RAADHUIS	PV-PANELEN	GEMEENTE-WERF	TOTAAL
investering	€ 3.409.000	€ 523.000	€ 617.000	€ 4.549.000
subsidie	€ -35.000	€ -	€ -	€ -35.000
netto investering	€ 3.374.000	€ 523.000	€ 617.000	€ 4.514.000
restwaarde	15%	0%	15%	
afschrijving	€ 2.867.900	€ 523.000	€ 524.450	€ 3.915.350
afschrijvingsperiode	20	20	20	
afschrijving/jaar (A)	€ 143.395	€ 26.150	€ 26.223	€ 195.768
rente (1,4%) (B)	€ 47.236	€ 7.322	€ 8.638	€ 63.196
KAPITAALLAST (A+B)	€ 190.631	€ 33.472	€ 34.861	€ 258.964
SDE subsidie per jaar (15 jaar) (C)	€ -	€ -15.470	€ -9.242	€ -24.712
opbrengst exploitatie (D)	€ -36.459	€ -46.621	€ -8.588	€ -91.668
OPBRENGST (C+D)	€ -36.459	€ -62.091	€ -17.830	€ -116.379
NETTO KAPITAALLAST	€ 154.172	€ -28.619	€ 17.031	€ 142.584
DEKKING				
Kapitaallast uit coalitie-akkoord				€ 50.000
Te dekken uit middelen die structureel voor duurzaamheid zijn opgenomen in de begroting (€ 603.000,-)				€ 92.584
Totaal dekking				€ 142.584
Tekort				€ 0

Betreft tekort 1e jaar. Rekening houdend met aflopende kapitaallasten over 20 jaar en de SDE

subsidie die 15 jaar beschikbaar is, is het gemiddelde tekort over 20 jaar € 18.000 per jaar. In de eerste jaren is het tekort hoger, later kleiner

Dekking Coalitie akkoord

In het Coalitie-akkoord is een bedrag van € 50.000,- als extra kapitaallast opgenomen.

Rendement

Het rendement door verminderd energieverbruik en de opbrengsten van de PV Panelen bedraagt € 91.668,-. Hierin zijn ook de verhoogde onderhoudskosten voor installaties verwerkt.

SDE subsidie

Op de aanleg van zonnepanelen wordt de komende 15 jaar rekening gehouden met SDE subsidie van € 24.712,- per jaar. De SDE-subsidie voor pv-panelen op de gemeentewerf (€ 138.630,- gedurende 15 jaar) is inmiddels toegekend.

Dekking uit de structurele middelen voor duurzaamheid

Uit de structurele middelen voor duurzaamheid uit de begroting 2020 en volgende wordt € 92.584,- gedekt.

Quick Scan

Door Winkelman Engineering & Consultancy is voor het Raadhuis een quick scan van de voorgestelde variant I conform de nota 'CO2-neutraal vastgoed in eigen gebruik' gedaan (zie bijlage). Daarbij is zowel naar de technische als naar de financiële kant gekeken. De voorgestelde maatregelen worden positief beoordeeld (met de maatregelen kan het beoogde resultaat tegen de begrootte kosten worden behaald).

Uitvoering

Voor uitvoering van de plannen moet detailengineering plaatsvinden.

Voor de gemeentewerf wordt dat in eigen beheer uitgevoerd.

Voor het Raadhuis wordt de detailengineering uitbesteed aan een installatietechnisch en bouwkundig adviesbureau.

In de engineering wordt rekening gehouden met gefaseerde uitvoering; dat biedt de mogelijkheid de verduurzamende maatregelen voor zowel Stads kantoor als Villa, als de SHV hier aanleiding toe geeft, later uit te voeren. Op basis van de door de adviesbureaus op te leveren documenten (berekeningen, tekeningen en bestekken) wordt het werk aanbesteed en gegund aan de meest gunstige aanbieder.

Planning Raadhuis

Mijlpaal	Omschrijving	Startdatum	Datum gereed
1	Voorstel aangenomen (gemeenteraad)		31-12-2019
2	Selectie en contracteren adviseurs	01-01-2020	29-02-2020
3	Ontwerp, tekeningen en bestekken	01-03-2020	31-07-2020
4	Aanbesteden, gunnen en opdracht verstrekken	01-08-2020	30-09-2020
5	Uitvoering	01-10-2020	30-11-2021
6	Oplevering		31-12-2021

De werkzaamheden voor de Gemeentewerf zullen uiterlijk in december 2021 worden opgeleverd.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1. Nota CO₂-neutraal vastgoed in eigen gebruik
2. Tekening techniekruimte