

RAADSINFORMATIEBRIEF

VAN HET COLLEGE VAN B&W
VOOR de gemeenteraad
CC
DATUM 2 april 2024
ONDERWERP Verduurzamingsplan vastgoed

Geachte leden van de gemeenteraad,

Door middel van deze brief informeren wij u over de voortgang van het verduurzamen van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Wij nemen u mee in de stand van zaken en vervolgstappen om te komen tot een CO₂-arme vastgoedportefeuille in 2050. Daarmee geven wij invulling aan uw besluit van 1 november 2022, om een eigen plan te maken voor het verduurzamen van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Inleiding

De komende jaren ligt er een enorme opgave om Nederland duurzaam te maken. Tegengaan van klimaatverandering, aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering en een overgang naar een circulaire economie zijn hierbij de hoofddoelstellingen. Heel Nederland is aan zet. Inhoudelijke afspraken waar ook het bedrijfsleven en maatschappelijke partijen verantwoordelijkheid voor dragen, zijn in 2019 vastgelegd in het (landelijke) Klimaatakkoord. De nationale klimaatdoelstelling is om in 2050 de netto-uitstoot van CO₂ tot nul te reduceren. De tussentijdse doelstelling voor 2030 is een reductie van 55% procent. Ook is besloten dat de Groningse gaskraan dichtgaat, wat betekent dat de warmte-infrastructuur in Nederland moet worden vervangen.

Een CO₂-neutrale gemeente betekent dat we geen gebruik meer maken van fossiele brandstoffen (waaronder aardgas) voor onder andere mobiliteit, de verwarming van gebouwen en de productie van elektriciteit. De algehele landelijke tendens is dat gemeenten hard werken aan onder meer een regionale energiestrategie (RES) en integrale wijkaanpakken in samenwerking met inwoners en andere organisaties. Wij geven daarbij als gemeente graag het goede voorbeeld aan onze inwoners. Dit kan onder andere via het verduurzamen van het eigen gemeentelijk vastgoed. De gebouwde omgeving is goed voor bijna 40% van het totale energieverbruik en bijna een derde van de CO₂-emissies in Nederland. Verduurzaming van ons vastgoed kan hiermee een ruime bijdrage leveren aan deze opgave.

Gekozen aanpak

Om verantwoorde investerings- en verduurzamingskeuzes te kunnen maken is gewerkt met de volgende uitgangspunten:

1. We investeren in vastgoed dat bijdraagt aan de ambities en doelstellingen die wij als organisatie nastreven en in vastgoed dat doeltreffend/ efficiënt wordt gebruikt.
2. We investeren in gebouwen met verduurzamingspotentie, de gebouwen met het hoogste besparingspotentieel worden als eerste aangepakt.
3. Verduurzaming van onderwijshuisvesting verloopt via het Integraal Huisvestingsplan Onderwijshuisvesting (IHP).
4. We houden rekening met de natuurlijke vervangings- of (groot) onderhoudsmomenten.
5. We houden naast de energieopgave ook rekening met circulariteit en biodiversiteit.

1023438 / 1207842



Voor nieuwbouw zijn harde wettelijke normen voorgeschreven (BENG en gasloos). Voor het verduurzamen van bestaande gebouwen gelden maar beperkt wettelijke voorschriften (bijvoorbeeld energielabels voor kantoren). Voor het bestaande vastgoed hanteren wij de zogenoemde 'Paris Proof norm' als ondergrens. Deze norm heeft als uitgangspunt dat het energieverbruik met tweederde wordt teruggedrongen. Het resterende verbruik zou op termijn, in 2050, opgewekt moeten worden uit CO₂-neutrale bronnen. Voor de gebouwen die deze norm niet kunnen behalen, wordt onderzoek verricht naar een eventuele vervangende nieuwbouw.

De keuze om wel of niet van het gas af te stappen wordt per geval bepaald. Een volledig gasloos gebouw vereist doorgaans een omvangrijke elektrische installatie, die het overvolle energienet nog zwaarder belast. Uitgangspunt is om onze gebouwen te voorzien van een goede isolatie en zuinige installaties waarmee het energieverbruik fors wordt gereduceerd. Dit op dusdanige wijze, dat een eventuele sprong naar 'volledig gasloos' in de toekomst eenvoudig kan worden gemaakt.

Verduurzamingsmogelijkheden

Stand van zaken

Er wordt momenteel gewerkt aan het verduurzamen van ons gemeentelijke vastgoed. De huidige nieuwbouwprojecten (gemeentehuis, gemeentewerf en vervanging sporthal de Meent), resulteren in het verduurzamen van ca. 16.000m² aan vastgoed. Dit is ongeveer 29% van ons huidige vastgoedbezit. Met een onderzoek naar nieuwe huisvesting voor de bibliotheek Schoonhoven en de sporthal De Walvis, komt hier mogelijk nog eens ca. 4% bij. Ongeveer een derde deel van ons eigen vastgoedbezit wordt dus al verduurzaamd. Met vaststelling van het laatste IHP voorzien we tevens in goede, duurzame en toekomstbestendige onderwijshuisvesting voor de scholen in Krimpenerwaard. Een deel van de scholen wordt al aangepakt, zoals De Ark en Kiezel en Kei. Andere scholen komen op termijn in aanmerking voor verbetering.

Daarnaast zijn in het afgelopen decennium diverse duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd zoals het aanbrengen van ledverlichting, inregelen van de gebouwinstallaties en plaatsen van zonnepanelen op diverse gebouwen.

Duurzaam onderhoud

Ongeveer 35% van de vastgoedportefeuille komt niet of gedeeltelijk in aanmerking voor verduurzaming. Zo zal het vastgoed in 'tijdelijk bezit' (woningen, aankopen tbv gebiedsontwikkeling, etc) te zijner tijd worden afgestoten, verduurzaming is hier niet van toepassing. Daarnaast zijn er gebouwen met een beperkt energieverbruik zoals onze kerktorens, de begraafplaatsen, het hertenkamp, carillon, etc. Deze gebouwen kunnen met relatief eenvoudige maatregelen worden verduurzaamd. Wij zullen de verduurzamingsmaatregelen die hier mogelijk zijn, realiseren via de reguliere onderhoudscycli en dit mee te nemen bij een volgende actualisatieronde van de onderhoudsplannen in 2025-2026.

Verduurzaming sportgebouwen

Overeenkomstig uw besluit (2022), zijn wij gestart met het onderzoeken van de verduurzamingsmogelijkheden van onze sportgebouwen. In 2023 is grondig onderzoek verricht naar zes grotere sportvoorzieningen met een stevig energieverbruik, namelijk:

- Sportzaal Concordia in Haastrecht;
- Sportzaal Albert Plesman in Schoonhoven;
- Zwembad 't Wilgerak in Schoonhoven;
- Multifunctionele sporthal de Drie Maenen in Ouderkerk aan den IJssel;
- Zwembad de Hofstee in Bergambacht;



- Sport- en zalencentrum de Waard in Bergambacht.

Op basis van de verrichte onderzoeken kan het volgende worden geconcludeerd:

- Voor sportzaal Concordia en sportzaal Albert Plesman is een hoger ambitieniveau mogelijk. Deze gebouwen zullen worden verduurzaamd naar het zogenoemde niveau 'werkelijke energie neutraal' (afgekort WENG). Dit houdt in dat in theorie er bij deze gebouwen net zoveel energie wordt opgewekt, als dat er wordt verbruikt. Het gasverbruik wordt met 95% gereduceerd. De kachels blijven wel gehandhaafd als achtervang voor piekmomenten (bijv. koudere winterdagen).
- Zwembad 't Wilgerak wordt verduurzaamd naar het Paris Proof niveau, via een hybride oplossing. De kachels blijven in gebruik om het zwembad aan het begin van het seizoen op temperatuur te brengen. Hierna wordt het zwembad hoofdzakelijk verwarmd met behulp van zonneboilers en warmtepompen.
- Multifunctionele sporthal de Drie Maenen wordt voorzien van goede isolatie, zuinige installaties en zonnepanelen. Hiermee wordt het ambitieniveau Paris Proof behaald. Een hoger ambitieniveau WENG/gasloos is mogelijk, maar vergt een omvangrijke verbouwing en investering. Een dergelijke stap kan in de toekomst alsnog worden gezet.
- Multifunctionele sporthal de Drie Maenen wordt intensief gebruikt door de nabijgelegen scholen De Schakel (Ouderkerk), Koningin Wilhelminaschool (Ouderkerk) en de Koningin Julianaschool (Lageweg). De capaciteit met betrekking tot het bewegingsonderwijs komt door dit intensieve gebruik mogelijk onder druk te staan. Dit kan eenvoudig verholpen worden via een (flexibele) scheidingswand, waardoor gelijktijdig twee gymlessen gegeven kunnen worden. Dit betreft geen verduurzamingsmaatregel. Daarom zullen wij hiervoor een voorstel en kredietaanvraag aandragen via de tussenrapportage van de begroting.
- De constructieve draagkracht van sportvoorziening De Waard is ontoereikend voor extra verduurzamingsmaatregelen. De gestelde duurzaamheidsambities zijn hierdoor niet haalbaar. Onderzoek naar de toekomstmogelijkheden is wenselijk.
- Voor zwembad de Hofstee is het niet mogelijk om het gewenste ambitieniveau Paris Proof te behalen, ook niet met het meest uitgebreide maatregelpakket dat is onderzocht. Onderzoek naar de toekomstmogelijkheden is wenselijk.

Op basis van de verrichte onderzoeken hebben wij besloten om de eerste vier genoemde gebouwen (Concordia, Albert Plesman, 't Wilgerak, De Drie Maenen) te verduurzamen en om een onderzoeksopdracht in te stellen naar de toekomstmogelijkheden van De Hofstee en sport- en zalencentrum de Waard.

Financiële consequenties

Het verduurzamen van de vier genoemde sportgebouwen geeft de volgende financiële consequenties.

Gebouw	Ambitieniveau	Investering incl. btw
Sportzaal Concordia	WENG	€ 810.000
Sportzaal Albert Plesman	WENG	€ 610.000
Zwembad 't Wilgerak	Paris Proof	€ 1.200.000
Sporthal de Drie Maenen	Paris Proof	€ 870.000
..scheidingswand sporthal de Drie Maenen		€ 100.000
Investeringsbedrag (bruto)		€ 3.590.000

Er is binnen de begroting voldoende budget voor deze verduurzamingslag. Het overgrote deel kan worden gedekt uit het door uw raad gevoterde verduurzamingskrediet van €3 miljoen. Er worden ook een aantal onderhoudswerkzaamheden gecombineerd uitgevoerd, een deel van de investering kan derhalve worden gedekt



uit de voorziening onderhoud gebouwen. Overeenkomstig de financiële spelregels dienen wij de verduurzamingsmaatregelen te activeren. Daarom zullen wij uw raad in de eerste tussentijdse rapportage van 2024 voorstellen om de aan deze verduurzaming gerelateerde onderhoudsmiddelen vrij te laten vallen in de exploitatie vanuit de voorziening grootonderhoud gebouwen en deze te storten in de reserve dekking kapitaallasten, om de afschrijvingslasten van de voorgestelde accommodaties te dekken.

Bijzonderheden:

- Genoemde bedragen zijn gebaseerd op ramingen van twee ingenieursbureaus voor enerzijds de verduurzamingsmaatregelen en anderzijds de benodigde constructieve en bouwkundige aanpassingen. Wij hebben daarnaast rekening gehouden met 15% bijkomende kosten.
- De BTW van zwembad 't Wilgerak is volledig verrekenbaar (niet kostenverhogend).
- Voor de overige drie sportgebouwen zal een zogenoemde Specifieke Uitkering Stimulering Sport (afgekort SPUK) worden aangevraagd, die sinds 2019 van kracht is ter compensatie van de vervallen btw aftrek voor investeringen in sport. Deze regeling wordt per 2024 aangepast, naar verwachting stelt de tweede kamer dit jaar hiervoor nieuwe regels vast. Omdat de SPUK sport subsidies nog aangevraagd moeten worden en toekenning nog niet zeker is, zijn de hieruit te verkrijgen middelen nog niet meegenomen als primaire dekking.
- Er zijn aanvullende subsidiemogelijkheden beschikbaar via de zogenoemde DUMAVA subsidieregeling. Omdat toekenning van deze subsidies nog niet zeker is, zijn de hieruit te verkrijgen middelen nog niet meegenomen als dekking.
- Verduurzaming leidt eveneens tot een lager energieverbruik, maar vanwege het toevoegen van installaties (o.a. PV-panelen) ook tot enigszins stijgende onderhoudskosten. De hoogte van de uiteindelijke besparing is sterk afhankelijk van de dan geldende energietarieven, die momenteel sterk fluctueren. De besparing verschilt op basis van de laatste twee energiecontracten een factor x3. De uiteindelijke besparing zullen wij daarom op het moment van realisatie verwerken in de begroting.

Gevolgen meerjarenbegroting

De jaarlijkse begrotingslasten zijn afhankelijk van de uitvoeringsplanning en afschrijftermijn. Uitgaande van een realisatie in de periode 2024-2026 en een afschrijving van 25 jaar, verwachten wij een jaarlijkse kapitaallast van afgerond € 125.000 en een rentelast in het eerste jaar van afgerond € 28.000 (gebaseerd op 0,9% rekenrente). Naar verwachting resulteren de verduurzamingsmaatregelen in een besparing die varieert van €30.000 tot €105.000 per jaar. De besparingen zijn nodig om de extra rentelasten van de investeringen te kunnen dragen. Lukt dat niet dan stijgen de structurele lasten voor de begroting.

Conclusies en vervolgproces

Met de beschreven maatregelen zetten wij als gemeente forse stappen ten aanzien van de landelijke CO2 doelstellingen. Wij verwachten hiermee volledig op koers te zijn voor het behalen van de CO2 doelstellingen van 2030. Het is van belang de aandacht te leggen op het uitvoeren van de diverse projecten. Het realiseren van een nieuw gemeentehuis, nieuwe gemeentewerf, vervanging sporthal de Meent en vervanging De Kromme Draai. Daar komt het renoveren van de sportgebouwen Concordia, Albert Plesman, De Drie Maenen en zwembad 't Wilgerak bij. Ook zal in 2025-2026 een inventarisatie plaatsvinden van de verduurzamings-maatregelen voor de beschreven gebouwen met gering energieverbruik. De verduurzamingsmaatregelen voor deze gebouwen kunnen worden meegenomen in de reguliere onderhoudsplanning.

Voor sport- en zalencentrum de Waard en binnenzwembad de Hofstee (beide Bergambacht) zal aanvullend onderzoek plaatsvinden naar de toekomstmogelijkheden. Ook verwachten wij in de loop van 2024 ook de



verduurzamingsmogelijkheden van de overige sportgebouwen in beeld te hebben. De inzichten uit genoemde onderzoeken kunnen fungeren als basis voor een volgende verduurzamingslag in de toekomst.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Krimpenerwaard,
de secretaris,

de burgemeester,

J. Hennip

J. Beenakker