

Raadsvoorstel

Onderwerp	Raadsvoorstel koppeling Castellum aan duurzame bronnen
Zaakid	Stadskwartier 0637421025
Versie	
Auteur	Aouni, C
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Wethouder Paalvast
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Iedema

Uiterste behandeldatum (+ reden)	In februari 2019 werd duidelijk dat de installaties van de scholen in het Castellum, op een eenvoudige manier gekoppeld kunnen worden aan de duurzame bronnen van het Stadskwartier. De Goede Woning zal begin maart starten met de werkzaamheden voor het realiseren van het Stadskwartier. Om de koppeling mogelijk te maken, is het van belang om uiterlijk 18 maart een besluit te nemen.
Programma(s)	Programma 1 Onderwijs, economie en arbeidsparticipatie
Eerdere besluitvorming	Programma Duurzaam en Groen Zoetermeer 2016-2020 wijkvisie Palenstein
Samenvatting	In maart 2017 hebben de gemeente Zoetermeer, netbeheerder Stedin en de woningcorporaties Vidomes, De Goede Woning en Vestia de Green Deal Palenstein aardgasvrij ondertekend. Met als einddoel het gezamenlijk werken naar een aardgasvrij Palenstein in 2040. De Goede Woning heeft naar aanleiding van dat voornemen in 2018 onderzocht of het Stadskwartier alsnog gebouwd kan worden zonder een aardgas aansluiting en met duurzame bronnen. Uit het onderzoek is eind 2018 gebleken dat er in potentie voldoende broncapaciteit aanwezig is voor het verwarmen van het Stadskwartier en dat er zelfs ruimte is om extra broncapaciteit te realiseren. Naar aanleiding van een onderzoek is gebleken dat de installaties in de schoolgebouwen van het Castellum op een eenvoudige manier gekoppeld kunnen worden aan de duurzame bronnen. Deze unieke kans geeft de mogelijkheid om de schoolgebouwen op een voordelige manier (€ 360.000 i.p.v. 1,4 miljoen euro) van het aardgas af te koppelen en de klimaatproblemen in het Castellum op een efficiënte en effectieve manier op te lossen. Om aan te kunnen sluiten op het project van De Goede Woning moet snel worden geschakeld en wordt een krediet gevraagd van € 360.000. Het budget wordt gebruikt om aan te sluiten op het project van De Goede Woning en hiermee duurzame bronnen onder het Stadskwartier te realiseren, de bestaande schoolgebouwen van het

	aardgas los te koppelen en de klimaatproblemen in de scholen op te lossen.
Bijlagen	begrotingswijziging

Raadsbesluit 0637421025

Raadsvoorstel koppeling Castellum aan duurzame bronnen Stadskwartier

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit

1. Voor het aardgasvrij maken en het verbeteren van het binnenklimaat van de bestaande schoolgebouwen in het Castellum, het navolgende investeringsbudget op Programma 1 in 2019 beschikbaar te stellen:
- Rakkersveld 137 en 257 € 360.000
2. Voor de rente en afschrijving van onderdeel 1 van dit besluit met ingang van 2020 een structureel budget beschikbaar te stellen van € 21.843 gebaseerd op een annuïtaire afschrijving met een rente van 3,5% en een afschrijftermijn van 25 jaar;
3. Het afschrijvingsdeel (te beginnen in 2020 met € 9.243 en ieder jaar oplopend) van onderdeel 2 van dit besluit te dekken door onttrekking aan de Reserve egalisatie investeringen schoolgebouwen;
4. Het rentedeel van onderdeel 2 ad. € 12.600 te verantwoorden op programma 1 en het Overzicht Algemene Dekkingsmiddelen (OAD);
5. De storting in het vervangingsfonds te verhogen met € 9.243 om de afschrijvingslasten te kunnen dekken.
6. De besparing op energiekosten ter grootte van € 4.700 vanaf 2020 voor een periode van 25 jaar, te verantwoorden op programma 1;
7. De netto jaarlijkse lasten vanaf 2020 van € 17.143 ten laste te brengen van het budget verduurzaming onderwijsportefeuille;
8. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijziging vast stellen.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over besluit 1 een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 18 maart 2019

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

Ch.B. Aptroot

Toelichting

Aanleiding

In 2012 is de wijkvisie Palenstein door de gemeenteraad vastgesteld. Met deze visie wordt beoogd een nieuwe wijkopzet voor Palenstein te creëren, waarin de wijk een open, groen karakter krijgt met een diversiteit aan woningtypes.

In maart 2017 hebben de gemeente Zoetermeer, netbeheerder Stedin en de woningcorporaties Vidomes, De Goede Woning en Vestia, de Green Deal Palenstein aardgasvrij ondertekend. Om samen te werken met als einddoel een aardgasvrij Palenstein in 2040.

Met de Green Deal Palenstein hebben we besloten dat de wijk aardgasvrij gaat worden en de gemeente zorgdraagt voor het aardgasvrij maken van het eigen vastgoed. Dit levert kosten op die nu nog niet begroot zijn.

Door de vertraging van de sloop van de galerijflat aan de Jan van Beijerenlaan, is in 2018 naar aanleiding van de Green Deal Palenstein, door De Goede Woning onderzocht of het Stadskwartier alsnog gebouwd kan worden zonder een aardgas aansluiting en met duurzame bronnen. Hiervoor is bekeken of het Stadskwartier middels individuele warmtepompen i.c.m. bodemwarmtewisselaars verwarmd kan worden. De conclusie is dat er in potentie voldoende broncapaciteit aanwezig is voor het verwarmen van het Stadskwartier en dat er zelfs ruimte is om extra broncapaciteit te realiseren.

Met deze kennis heeft de gemeente in januari 2019 door een extern bureau laten onderzoeken of de installaties in het Castellum gekoppeld kunnen worden aan de duurzame bronnen die bij de bouw van het Stadskwartier kunnen worden gerealiseerd. Deze gebiedsgerichte aanpak levert het voordeel op dat de investeringskosten fors lager zijn en dat de broncapaciteit efficiënter kan worden benut door het gebruik van twee complexen met andere gebruiksfuncties.

Conclusie van het onderzoek is dat de installaties in de twee schoolgebouwen van het Castellum, makkelijk gekoppeld kunnen worden aan de duurzame bronnen en hiermee van het aardgas af kunnen worden gehaald. Dit geeft de gemeente een unieke kans om twee scholen tegen veel lagere kosten dan eerder voorzien van het aardgas af te halen. De eerste kosteninschatting was dat we met 1,4 miljoen euro rekening moesten houden, maar met deze kans blijkt het voor € 360.000 mogelijk. Een bijkomend voordeel is dat de schoolgebouwen een slecht binnenklimaat kennen en door een koppeling met de duurzame bronnen een betere koeling wordt gerealiseerd. Het Castellum is gebouwd in een tijd waarin energiebesparing als belangrijkste doelstelling werd meegegeven en er nog geen aandacht was voor het binnenklimaat. Hierdoor is het gebouwd op een manier dat de warmte het gebouw wel in kan maar er niet meer uit.

De installaties voor de overige functies in het gebouw (sport, commerciële ruimtes, sociaal culturele ruimtes, een kinderdagverblijf en woningen) zijn ook onderzocht en kunnen niet gekoppeld worden aan de bronnen. Die installaties moeten vervangen worden om een koppeling mogelijk te maken. Aangezien de installaties nog niet zo oud zijn, is het vervangen van de installaties kapitaalvernietiging en wordt geadviseerd de rest van het gebouw nog niet van het aardgas af te halen.

Coalitieakkoord

Voor verduurzaming van de onderwijsportefeuille is in het Coalitieakkoord een structureel budget gereserveerd van € 100.000 in 2020 oplopend tot structureel € 200.000 vanaf 2022. Deze portefeuille geldt als eerste van het Vastgoedbedrijf die daarmee planmatig en structureel kan worden aangepakt ten aanzien van verduurzaming, mede ook vanwege de educatieve waarde en voorbeeldfunctie voor de doelgroep, bestaande uit meer dan 20.000 leerlingen en alle ander betrokkenen zoals onderwijs gevend personeel en ouders.

Masterplan

Op dit moment wordt hard gewerkt aan een Masterplan Verduurzaming Onderwijshuisvesting, waarin wordt gekeken hoe de schoolgebouwen in Zoetermeer duurzaam en met een goed binnenklimaat kunnen worden gerealiseerd. Met dit plan wordt uitgewerkt welke financiële gevolgen er zijn wanneer de onderwijsportefeuille wordt verduurzaamd. Dit plan zal naar verwachting in 2019 aan de raad worden voorgelegd.

Het voorliggende voorstel is een unieke kans om als voorloper op het Masterplan de verduurzaming van het Castellum op een zeer voordelige manier te kunnen realiseren. In de plannen voor het Masterplan Verduurzaming Onderwijshuisvesting was een bedrag van 1,4 miljoen euro opgenomen voor een vervroegde investering in de schoolgebouwen. Aangezien de klimaatproblemen bekend zijn en op korte termijn een oplossing nodig is.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Met dit voorstel wordt € 360.000 aan krediet gevraagd om de koppeling van het Castellum aan de duurzame bronnen van het Stadskwartier mogelijk te maken. Door de investering zullen de bestaande schoolgebouwen in het Castellum van het aardgas losgekoppeld worden en worden de klimaatproblemen op een efficiënte en effectieve manier opgelost.

Financiën

Om het bovenstaande voorstel te realiseren moet een investering worden gedaan en worden extra inkomsten in de exploitatie gegenereerd. In de tabel zijn de financiële gevolgen weergegeven:

Schoolgebouwen	Jaar	Krediet	Afschrijving	Rente	Inkomsten Energie
Rakkersveld 137 en 257	2019	€ 360.000	€ 9.243	€ 12.600	€ 4.700

- ❖ Kapitaallasten: het betreft een totaalkrediet van afgerond € 360.000, waarvan de jaarlijkse kapitaallasten totaal € 21.843 omvatten, bij een rentepercentage van 3.5% met een afschrijvingstermijn van 25 jaar;
- ❖ Het afschrijvingsdeel van de totale kapitaallasten ad € 9.243 te onttrekken aan de Reserve egalisatie investeringen schoolgebouwen en tegelijkertijd een storting op te nemen van hetzelfde bedrag om deze afschrijvingskosten te kunnen dekken;
- ❖ Energie: het voordeel door een lagere energierekening is begroot op jaarlijks € 4.700. Dit voordeel wordt ingezet als dekking van de kapitaallasten van de netto investering;

- ❖ Netto jaarlijkse lasten: er blijft een jaarlijks restbedrag over van € 17.143, waarvan wordt voorgesteld dit ten laste van het budget verduurzaming onderwijsportefeuille uit het coalitieakkoord.

Gevolgen voor het controleprotocol:

Regelgeving wordt, als deze financieel van aard is en van voldoende belang is, opgenomen in het normen- en toetsingskader voor de accountantscontrole en de interne controle.

De vaststelling, wijziging of intrekking van de regelgeving heeft geen gevolgen voor het controleprotocol.

Risico's

Om deze unieke kans mogelijk te maken zijn de volgende cruciale momenten van belang:

- ❖ De Raad van Commissarissen van De Goede Woning zal op 6 maart 2019 een besluit nemen over de bouw van het Stadskwartier. Op dat moment wordt definitief of het Stadskwartier met aardgasaansluiting wordt gebouwd of zonder aardgasaansluiting en met de duurzame bronnen. Na het besluit wordt gelijk van start gegaan met het uitzetten van de werkzaamheden.
- ❖ In de geplande boorwerkzaamheden van De Goede Woning voor het realiseren van de warmtebronnen, zijn de bronnen voor de scholen op dit moment niet meegenomen. Op 20 maart is er meer duidelijkheid over de planning en/ of onder welke voorwaarden de werkzaamheden voor de scholen meegenomen kunnen worden.

Bij een negatief besluit over een van de twee bovenstaande punten, wordt de raad geïnformeerd en wordt een voorstel gedaan voor een andere oplossing.

Samenspraak en Communicatie

Over het voorstel heeft overleg plaatsgevonden met de betrokken schoolbesturen en bestaat consensus. Verdere samenspraak en communicatie is in deze fase niet van toepassing.

Duurzaamheid

Dit voorstel omvat een unieke kans om als voorloper op het "Masterplan gasvrije energie neutrale schoolgebouwen 2020-2040" de schoolgebouwen in het Castellum van het aardgas af te koppelen. Dat plan zal naar verwachting in 2019 aan de raad worden voorgelegd.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Niet van toepassing.

Rapportage en evaluatie

De ervaring die met dit project wordt opgedaan, zal worden meegenomen in het Masterplan gasvrije energie neutrale schoolgebouwen 2020-2040. Voorgesteld wordt de raad te informeren over eventuele afwijkingen op de bovengenoemde uitgangspunten.

Begrotingswijziging

De bij dit voorstel behorende begrotingswijziging is bijgevoegd.