Raadsvoorstel en –besluit

2018-15236

Verduurzamen gemeentelijk vastgoed
18 december 2018

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor:

1. € 165.500 investeringsbudget beschikbaar te stellen voor duurzaamheidsinvesteringen welzijnsgebouwen 2019-2021 en € 105.500 investeringsbudget beschikbaar te stellen voor duurzaamheidsinvesteringen sportgebouwen 2019-2021.
2. De afschrijvingstermijn voor genoemde investeringen te stellen op 10 jaar.
3. De (kapitaal)lasten van maximaal € 32.500 te dekken door een verlaging van begrote energielasten van maximaal € 28.500.
4. De overige € 4.000 ten laste van het geraamde resultaat te brengen.
5. De begroting 2019-2022 dienovereenkomstig te wijzigen.

De a.i. gemeentesecretaris, De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van .

De griffier, De voorzitter,

portefeuillehouder: Jansen, T. ; Dongen, J.E.T.M. van
informatie: Michel Mellema
telefoon: 078 770 28 25
e-mail: m.mellema@zwijndrecht.nl

bijlagen:
ter inzage:

Toelichting

Inleiding

In 2016 heeft u € 440.000 beschikbaar gesteld om het energieverbruik van het gemeentelijk vastgoed te reduceren in de periode 2016 – 2019. Alle panden binnen de kernportefeuille met een maatschappelijke functie zijn onderzocht op energetische verbeteringen. Voor de panden waarbij het zinvol is te investeren in duurzaamheid is een planning gemaakt van de betreffende werkzaamheden. Deze planning is gebaseerd op de meerjarige onderhoudsplanningen (MJOP). Wanneer het pand gepland staat voor onderhoud, worden ook de duurzaamheidsmaatregelen ingepland.

In de bijlage kunt u zien welke duurzaamheidsmaatregelen tot en met eind 2018 zijn gerealiseerd. Het budget van € 440.000 is uitgegeven. Denk hierbij aan het isoleren van gevels en daken, plaatsen van isolatie glas, plaatsen van led verlichting en het aanpassen/vernieuwen van cv-installaties. De gedane investeringen hebben inmiddels geleid tot een besparing van 26% op het gasverbruik en 11% op het elektraverbruik ten opzichte van 2013. De resultaten van 2018 zijn nog niet bekend en in deze cijfers dus nog niet meegenomen.

We hebben toegezegd dat wanneer het toegekende budget op is, we aan de hand van actuele onderhoudsplanningen zouden onderzoeken hoeveel budget nodig is om het vastgoed uit de kernportefeuille te blijven verduurzamen. Dit hebben we gedaan. Nu de onderhoudsbegroting is vastgesteld, presenteren we u de duurzaamheidsmaatregelen voor de komende drie jaar. Om deze uit te voeren vragen we u in deze adviesnota een budget van € 271.000 beschikbaar te stellen om ons vastgoed te blijven verduurzamen, tegelijkertijd met de planmatige werkzaamheden vanuit de MJOP. Door de combinatie met de MJOP worden de duurzaamheidsmaatregelen verspreid uitgevoerd in de periode 2019-2021.

Eerder genomen besluiten

- In de Kadernota 2017 is het Investeringsprogramma 2016-2020 opgenomen. Hierin stond het budget van € 440.000.
- 2016 – 13879 Verduurzaming gemeentelijk vastgoed
  U heeft besloten het in het investeringsprogramma geraamde krediet van € 440.000 als volgt aan te wenden: in 2016 € 125.000 en het resterende bedrag van € 315.000 te reserveren.
- 2017-14576 Stand van zaken: duurzaamheidsopgaven gemeentelijk vastgoed
  U bent geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de reductie van het energieverbruik van het gemeentelijk vastgoed, het onderzoek nul op de meter in het gemeentehuis en de planning voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed.
- 2017-14633 Lokale energieagenda 2017-2023
  U heeft de energieagenda 2017 – 2023 vastgesteld, waarin specifiek aandacht is voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed.

Beoogd resultaat

Het verder verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed. Dit leidt tot minder energieverbruik en daarmee tot een lagere CO2 uitstoot. We besparen geld en geven het goede voorbeeld aan inwoners en bedrijven. Tevens leidt het verduurzamen tot waardevermeerdering van onze gebouwen.

Argumenten (30 secondenregel)

1.1 We dringen het energieverbruik terug
Het verduurzamen van onze kernportefeuille leidt tot minder energieverbruik en daarmee tot een lagere CO2 uitstoot en lagere energiekosten. De gebouwkwaliteit neemt hierbij toe. De gerealiseerde kostenbesparing kan worden ingezet voor andere maatschappelijke doeleinden of voor nieuwe investeringen in duurzaamheid. Het terugdringen van het energieverbruik blijkt daarom ook de komende periode een belangrijk aandachtspunt.

1.2 Het is niet alleen een economische, maar ook een maatschappelijke investering
Door zelf te verduurzamen, geven we het goede voorbeeld aan bewoners en bedrijven. Door zelf ervaring op te doen met de maatregelen en de effecten daarvan, kunnen we bewoners en bedrijven stimuleren ook na te denken over verduurzamen. Goed voorbeeld doet goed volgen. Juist om deze reden is de investering te rechtvaardigen, ook als we deze niet volledig terugverdienen.

1.3 Het is fijn vertoeven in een duurzaam gebouw
Een duurzaam gebouw zorgt voor een prettige omgeving. Zo kijken we bijvoorbeeld bij de installatie van ledverlichting naar een juiste lichtsterkte die gelijk staat aan daglicht. Dit heeft een gunstig effect op de activiteiten die plaatsvinden. Dit geldt ook voor de temperatuur. We kijken naar de optimale afstemming van de verwarming en een goede isolatie. Dat zorgt voor een behaaglijk en stabiel binnenmilieu en bespaart energie. Een laatste voorbeeld is het plaatsen van isolatieglas, dit werkt geluidsreducerend en draagt daarmee bij aan het comfort.

Kanttekeningen/risico's

3.1 In de praktijk kunnen de energielasten toch hoger uitvallen
De energiekosten zijn afhankelijk van de bezettingsgraad, de duur van het stookseizoen en de energieprijs en energiebelasting. De in deze nota genoemde besparingen per jaar zijn indicatief en gebaseerd op theoretische terugverdientijden. De praktijk zal uitwijzen of de energielasten inderdaad met dit bedrag zullen afnemen.

(Extern) draagvlak

We verduurzamen niet alleen het vastgoed waarvan de gemeente zelf de energielasten draagt, maar ook het vastgoed waarvan de maatschappelijke partners de lasten dragen. Zo ondersteunen we hen met energiebesparende maatregelen. We stimuleren hen om ook zelf aan de slag te gaan met verduurzaming. Het geld dat zij besparen op de energielasten door onze maatregelen kunnen zij bijvoorbeeld gebruiken voor de aanschaf van energiezuinige apparatuur, zoals computers en koelkasten.

Duurzaamheid

Aan de hand van energetische onderzoeken binnen de kernportefeuille zijn er in de afgelopen periode diverse werkzaamheden uitgevoerd. Deze zijn te vinden in de bijlage. Er is bekeken bij welke panden het zinvol is om maatregelen te nemen en bij welke niet. De duurzame maatregelen combineren we met de MJOP, waardoor dit een duurzame meerjarige onderhoudsplanning (DMJOP) is geworden voor de gebouwen waar het zinvol is.

Bij het verduurzamen wordt niet alleen gekeken naar het reduceren van de energiekosten. Er wordt ook gekeken naar het toepassen van onderhoudsarme materialen en het minder uit hoeven voeren van onderhoud. Een voorbeeld is ledverlichting. Ledlampen hebben een lange levensduur. De onderhoudsintensiteit gaat omlaag, waardoor kosten worden bespaard.

Ook wordt waar mogelijk voorgesorteerd op het in de toekomst aansluiten op Warmtenet.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Het voorstel is om in 2019 verder te gaan met het verduurzamen van ons gemeentelijk vastgoed. Uit de onderzoeken blijkt dat we voor de Walburghal, Den Dam, Multifak, Xiejezo en de Welhorst duurzaamheidsmaatregelen kunnen treffen in combinatie met de MJOP in de periode 2019-2021. In deze periode zullen we naar de meerjarige onderhoudsplanningen van de volgende drie jaar (2022-2024) kijken om te zien waar we duurzaamheidsmaatregelen kunnen combineren. Dan komen we bij u terug met een kredietaanvraag. Zo verduurzamen we stap voor stap.

Communicatie/publicatie

We informeren de gebruikers van een gebouw altijd over werkzaamheden voordat deze starten. We laten zien wat er uitgevoerd wordt en wat de uiteindelijke effecten zijn.

Personeel/organisatie/SCD

Het SCD wordt ingezet om de werkzaamheden voor te bereiden en uit te voeren.

Financiën

In het Investeringsprogramma 2016-2020 is voor de verduurzaming € 440.000 opgenomen. Dit is eind 2018 op. Ons voorstel is € 271.000 beschikbaar te stellen voor 2019-2021. We hebben uiteraard eerst gekeken welke duurzaamheidsmaatregelen we vanuit het beschikbare onderhoudsbudget kunnen bekostigen. Alleen wanneer er onvoldoende onderhoudsbudget beschikbaar is, wordt er investeringskrediet aangevraagd om dit zinvol te investeren, tegelijkertijd met werkzaamheden die vanuit de meerjarige onderhoudsplanning gepland staan.

Planning voor 2019:

Gebouw	**Duurzaamheidsmaatregel**	**Geraamde kosten**	**Besparing per jaar**	**Terugverdientijd in jaren**
Walburghal (sport)	Led verlichting	€ 16.500	€ 3.500	5
Multifak (welzijn)	Luchtbehandelingskast vervangen	€ 56.000	€ 5.500	10
Xiejezo (welzijn)	Aanpassingen cv-installatie	€ 36.000	€ 5.000*	7
Develhal (sport)	Led verlichting	€ 18.000	€ 3.500	5
Totaal		**€ 126.215**	**€ 17.500**	**7**
	VAT kosten	€ 7.500		
Totaal		**€ 134.000**		

*De energierekening wordt betaald door de gebruiker van dit gebouw. Deze besparing is in eerste instantie dus vooral een besparing voor de gebruiker (stichting Diverz).

Planning voor 2020:

Gebouw	Duurzaamheidsmaatregel	Geraamde kosten	Besparing per jaar	Terugverdientijd in jaren
Walburghal (sport)	Isolatieglas	€ 33.000	€ 4.000	8
Multifak (welzijn)	Isolatieglas	€ 66.500	€ 8.000	8
Totaal		**€ 99.500**	**€ 12.000**	**8**
	VAT kosten	€ 3.500		
Totaal		**€ 103.000**		

Planning voor 2021:

Gebouw	Duurzaamheidsmaatregel	Geraamde kosten	Besparing per jaar	Terugverdientijd in jaren
Den Dam (sport)	Isolatie glas zaalgedeelte	€ 33.000	€ 4.000	8
Totaal		**€ 33.000**	**€ 4.000**	**8**
	VAT kosten	€ 1.000		
Totaal		**€ 34.000**		

Van bovenstaande planningen kan worden afgeweken wanneer het regulier onderhoud daar om vraagt. De duurzaamheidsmaatregelen worden hoofdzakelijk altijd in combinatie met het regulier onderhoud uitgevoerd. Als dit het geval is, wordt u hierover geïnformeerd via de bestuursrapportage.

Het voorstel is om de duurzaamheidsmaatregelen in twee investeringsbudgetten beschikbaar te stellen. De reden hiervoor is dat sport respectievelijk welzijn onder een verschillend BTW regime valt. Het voorstel is als volgt:

€ 165.500 investeringsbudget voor duurzaamheidsinvesteringen welzijnsgebouwen
€ 105.500 investeringsbudget voor duurzaamheidsinvesteringen sportgebouwen

Gelet op de (technische) levensduur van de verschillende componenten wordt voorgesteld de afschrijvingstermijn voor beide investeringen te stellen op 10 jaar.

In tabelvorm zien de financiën er dan als volgt uit:

Krediet	2019	2020	2021	2022
Investering duurzaamh welzijn	97.000			
Investering duurzaamh welzijn		68.500		
Investering duurzaamheid sport	37.000			
Investering duurzaamheid sport		34.500		
Investering duurzaamheid sport			34.000	
Totaal per jaar	134.000	103.000	34.000	-

De maximale kapitaallast valt in 2022 voor een bedrag van € 32.500 De verwachte besparing bedraagt vanaf dat jaar € 33.500 Hiervan is € 5.000 een directe besparing voor de stichting Diverz (zie Xiejezo). Dit betekent dat de besparing voor de gemeente direct € 28.500 is. Het voorstel is om het budget voor energielasten met het laatste bedrag (structureel) af te ramen.

Voor de exploitatie betekent dit het volgende:

Jaar	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
Totaal kapitaallasten	0	2.500	21.000	32.500
Dekking door lagere energiekosten	0	17.500	29.500	33.500
Saldo (voordelig)	0	15.000	8.500	1.000

Bijlage 1: Uitgegeven investeringskrediet verduurzamen gemeentelijke accommodaties € 440.000

Gebouw	**Duurzaamheidsmaatregel**	**2016**	**2017**	**2018**
Walburghal	Aanpassingen cv-installatie			
Duivenvoorde	Isolatieglas aanbrengen			
	Spouwmuurisolatie			
	Isoleren gevels zaalgedeelte			
Gemeentewerf	Aanbrengen ledverlichting			
Multifak	Aanbrengen ledverlichting			
	Aanpassingen cv-installatie			
	Vervangen regeltechniek			
Xiejezo	Aanbrengen ledverlichting			
	Aanpassingen cv-installatie			
Develhal	Vervangen regeltechniek			
	Vervangen luchtbehandelingskast			
Pr. Bernhardstraat (soos)	Aanbrengen ledverlichting			
	Aanpassingen cv-installatie			
Pr. Bernhardstraat (gymzaal)	Aanbrengen isolatieglas			
't Klankbord	Aanbrengen isolatieglas			
't Badhuis	Na isoleren dak			
	Aanbrengen luchtbehandelingskast			
	Gaten en kieren afdichten			
Den Dam	Spouwmuurisolatie			
Welhorst	Aanbrengen groen dak			
Kubiek	Aanbrengen isolatieglas			
	Aanbrengen ledverlichting			
Develsteinhal	Vervangen boilerinstallatie			
Investering (x €1.000):		120	93	227

Tot en met 2017 is onder andere door deze maatregelen circa € 26.000 bespaard.