

Toezegging verduurzamen vastgoed

23 april 2019

Aan de leden van de raad,

In 2016 heeft u € 440.000,- beschikbaar gesteld om het energieverbruik van het gemeentelijk vastgoed te reduceren in de periode 2016-2019. Eind 2018 is het budget van € 440.000,- uitgegeven. Begin dit jaar heeft u voor de periode 2019-2021 €271.000,- beschikbaar gesteld om door te gaan met het verduurzamen van ons vastgoed. Er is u toen toegezegd in beeld te brengen waar de gemeente Zwijndrecht staat met de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. Daarover informeren we u in deze brief.

Alle panden binnen de kernportefeuille met een maatschappelijke functie zijn onderzocht op energetische verbeteringen. Voor de panden waarbij het zinvol is om 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.

Context

Tot en met eind 2018 zijn er door de gemeente Zwijndrecht verschillende maatregelen getroffen om het eigen vastgoedbezit te verduurzamen. Dit gebeurt doorlopend en valt over het algemeen samen met de geplande onderhoudswerkzaamheden. Door de geplande investeringen samen te laten vallen met de meerjarige onderhoudswerkzaamheden ontstaat een duurzame meerjarige onderhoudsplanning (DMJOP). Door het integreren van de verbetermaatregelen in de DMJOP's wordt er op een slimme manier gekeken naar ons vastgoed en blijven de kosten beheersbaar.

De gemeente heeft verschillende soorten vastgoed en heeft niet bij alle panden zicht op de energielasten omdat de energie(lasten) daarbij voor de huurder zijn. Een groot deel van de gemeentelijke panden wordt ook door onze maatschappelijke partners geëxploiteerd. Door ook in deze panden te investeren met duurzaamheidsmaatregelen draagt de gemeente niet alleen haar verantwoordelijkheid op het gebied van duurzaamheid (energiebesparing en reductie van uitstoot van CO₂) maar ondersteunen we tevens de maatschappelijke functies met kostenbesparende maatregelen. Naast kostenbesparing, zorgt dit vooral ook voor

portefeuillehouder: Jansen, T.
informatie: Manon Trompetter
telefoon: 078 770 37 24
e-mail: m.trompetter@zwijndrecht.nl
bijlagen:
ter inzage:

bewustwording bij de gebruikers, waardoor zij zelf ook maatregelen nemen en hun gedrag aanpassen door stil te staan bij energieverbruik.

Wat is er tot nu toe gebeurd?

Bij de evaluatie richten we ons voornamelijk op het vastgoed uit de kernportefeuille. Panden waar we bewust geen duurzaamheidsmaatregelen nemen worden op termijn afgestoten, zoals bijvoorbeeld Balistraat/Sumatrastraat, Anna Paulownastraat en Slagveld.

In de onderstaande tabel is inzichtelijk gemaakt welke energetische verbeteringen er per locatie hebben plaatsgevonden.

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			
Investerings (x €1.000):		120	93	227

In de tabel kunt u zien welke duurzaamheidsmaatregelen tot en met eind 2018 zijn gerealiseerd. Het budget van € 440.000,- is uitgegeven en er is nieuw krediet van

€ 271.000,- beschikbaar gesteld om ook in de periode van 2019-2021 duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren.

Wat zijn de besparingen?

De verbruiksgegevens van de periode 2013 tot en met 2018 zijn inzichtelijk. Over de termijn van 6 jaar is een goede analyse te maken, maar er zijn ook invloeden die ervoor kunnen zorgen dat de verbruiken fluctueren. Denk hierbij aan klimaat (warmere en koudere perioden), wijzigen van de activiteiten, bezetting van de gebouwen en gedrag van huurders. Ook van de maatregelen die in 2018 zijn gerealiseerd, is het effect niet altijd direct zichtbaar op het totale verbruik en de energierekening.

Vanaf 2016 wordt er doelbewust geïnvesteerd in duurzaamheidsmaatregelen en is er voorsnog een duidelijk resultaat zichtbaar in energieverbruik.

	2013	2018	Besparing	
Gasverbruik (in m³)	309.921	245.023	64.898	± 21%
Elektraverbruik (in kWh)	1.710.558	1.474.699	235.859	± 14%

Alleen kernportefeuille vastgoed (exclusief leegstandsbeheer, gemalen, parkeergelegenheden, fietsenstalling, carillon).

Het doel uit het raadsprogramma om in 2018 het energieverbruik met 10% te reduceren ten opzichte van 2013 is ruimschoots behaald. Het is lastig om de besparingen uit te drukken in euro's. Dit heeft te maken met stijgende energieprijzen, belasting en het verschil in aansluitingen per locatie, waardoor we te maken hebben met verschillende aansluitkosten en energieprijzen.

In de periode 2013-2018 zijn er mutaties in de kernportefeuille geweest, maar de panden die zijn afgestoten/gesloopt zijn niet in het bovenstaande verbruiksoverzicht meegenomen. Er zijn in die periode wel panden bijgekomen, maar omdat die onder leegstandsbeheer horen, zijn ook die niet in het overzicht meegenomen.

Als we de besparing op het energieverbruik 'vertalen' naar het gemiddelde verbruik van een huishouden (2 volwassenen met 2 kinderen in een tussenwoning):

Gas verbruik	1720 m³	64898 m³ / 1720 m³ = 37 huishoudens
Elektra verbruik	4500 kWh	235859 kWh / 4500 kWh = 52 huishoudens

De reductie in CO2-uitstoot komt met de behaalde energiebesparing uit op circa 258.000 kg.

Motie 'Nul op de meter gemeentehuis'

Naar aanleiding van de ingediende motie 'Nul op de meter gemeentehuis' d.d. 8-1-2016 heeft er duurzaamheidsonderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is gedaan in zowel de nieuwbouw als de oudbouw van het gemeentehuis. Er is gekeken naar mogelijke maatregelen die genomen kunnen worden om beide gemeentehuizen energieneutraal te maken. Uit de onderzoeken is gebleken dat 'Nul op de Meter' voor beide gebouwen geen haalbare en realistische doelstelling is. Wel blijkt uit het onderzoek dat de gebouw gebonden

installaties, zoals verlichting, ventilatie, verwarming en warmte koudeopslag van het gemeentehuis energiezuiniger gemaakt konden worden.

Om beide gebouwen energiezuiniger te maken heeft de gemeenteraad in 2018 € 355.000,- aan krediet beschikbaar gesteld om deze maatregelen uit te voeren en hier is in het derde kwartaal 2018 mee gestart. Inmiddels zijn de eerste resultaten van de gedane investeringen zichtbaar. Vanaf november 2018 kunnen we de verschillen in het elektraverbruik vergelijken met het jaar ervoor. Tot en met februari 2019 heeft dit geleid tot besparingen op elektra. Op het nieuwe gedeelte van het gemeentehuis is 34.366 kWh bespaard. Op het oude gedeelte van het gemeentehuis is 5.099 kWh bespaard.

De werkzaamheden zijn nog niet geheel afgerond, maar voorzichtig kunnen we wel zeggen dat ook de -tot nu toe gedane- investeringen een positief effect hebben op het energieverbruik. Voor het Oude Raadhuis is het lastiger omdat de maatregelen genomen zijn in het derde kwartaal van 2018 en dan de koudere periode begint. Hier zullen de resultaten na een jaar beter inzichtelijk zijn.

Wat doen we nog meer met duurzaamheid?

Duurzaamheid is meer dan besparen op het energieverbruik of de rekening. Ook bij de aanbesteding van het energiecontract vinden we het belangrijk dat de energie "groen" is. Dus de bron is bijvoorbeeld vanuit wind of zonenergie of biomassa etc. Ook bij de toepassing van materialen bij onderhoud wordt zoveel mogelijk gekeken naar een duurzame oplossing. Daardoor is er in de toekomst minder onderhoud nodig, wat vervolgens ook weer effect heeft op de onderhoudskosten (minder transport, milieuvriendelijke bouwstoffen etc.).

Hoe nu verder?

Vanuit de kernportefeuille zal het team Vastgoed, Accommodaties en Begraafplaatsen bewaken of een dalende trend wordt doorgezet bij het energieverbruik. Een jaarlijkse analyse en een terugkoppeling aan de gemeenteraad maakt ook deel uit van het proces.

Hoogachtend,

De secretaris,

De burgemeester,