

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl
info@stichtsevecht.nl

Raadsvoorstel

Onderwerp

Krediet duurzaamheidsmaatregelen gemeentelijke panden

Begrotingswijziging

Nr. 3 - 2015

Datum raadsvergadering

28 oktober 2014

Werkessie

14 oktober 2014

Portefeuillehouder

Drs. J.W. Verkroost

Afdeling

Ontwikkeling

Mail opsteller

natascha.van.houten@stichtsevecht.nl

Agendanummer

Registratie nummer

Z/14/35325-VB/14/04441

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

- | | |
|---|-----------|
| 1. Een extra investeringskrediet beschikbaar stellen van € 335.100 voor de volgende duurzaamheidsmaatregelen voor de drie gemeentelijke panden en voor de kapitaallasten een kapitaaldeckingsreserve vormen ten laste van de Algemene Reserve voor een bedrag van € 335.100 en € 125.000 te dekken uit het krediet huisvesting: | |
| • Investering Warmte Koude Opslag Gemeentekantoor Maarssen | € 145.000 |
| • Aanschaf en installatie PV-panelen GAK | € 138.600 |
| • Vernieuwing dakbedekking GAK, gepland in 2022 | € 55.000 |
| • Isolatie dak GAK | € 50.000 |
| • Gedeeltelijke aanbreng LED verlichting in openbare ruimten | € 25.000 |
| • Dakisolatie Goudestein | € 31.500 |
| • Kierdichting en balkondeuren Boom en Bosch | € 15.000 |
| 2. De 3 ^e begrotingswijziging van 2015 vaststellen. | |

Samenvatting

De gemeenteraad heeft tijdens de raadsvergadering van 17 december 2013 besloten alle medewerkers te huisvesten in het gemeentekantoor te Maarssen en het gemeentehuis te Breukelen te gebruiken als vergadercentrum van de Raad (scenario 2). De beschikbare ruimte in het gemeentekantoor in Maarssen wordt hierdoor optimaal benut en zo hoeft er niet meer gereisd te worden tussen de verschillende locaties. Hiermee kan de gemeente Stichtse Vecht invulling geven aan haar ambitie om een meer transparante en flexibele werkomgeving te creëren.

Tegelijkertijd willen wij bij de verbouwing van deze panden graag onze ambitie waarmaken om een duurzame gemeente te zijn. Landelijk is de doelstelling geformuleerd om de CO2 uitstoot met 20% in 2020 te reduceren ten opzichte van het niveau van de CO2 uitstoot in 1990. Ons college wil naast het verkleinen van het aantal dienstreizen maatregelen voorleggen aan de gemeenteraad die bijdragen aan deze CO2 reductie. Wij verzoeken u daarom om krediet beschikbaar te stellen voor de volgende maatregelen aan de drie gemeentelijke panden:

- Warmte Koude Opslag (voor gemeentekantoor (GAK) in Maarssen
- Aanschaf en installatie PV-panelen op dak gemeentekantoor in Maarssen
- Vernieuwing dakbedekking GAK , gepland in meerjaren onderhoudsplan 2022
- Isolatie dak GAK
- Gedeeltelijke aanbreng LED verlichting in openbare ruimten
- Dakisolatie Goudestein
- Kierdichting en balkondeuren Boom en Bosch

De maatregelen die geadviseerd worden voor de gemeentelijke panden worden beschreven bij de argumenten. De kosten daarvan bedragen € 460.100. Voor de monumentale panden zijn sommige duurzaamheidsmaatregelen niet mogelijk. De dakisolatie van Boom en Bosch wordt meegenomen in het Meerjarenonderhoudsplan.

Bijlagen

1. Notitie duurzaamheidsaspecten bij renovatie en verbouw GAK
2. Memo Wko Goudestein
3. Factsheet over WKO
4. Memo bouwkosten verduurzamen gemeentepanden Stichtse Vecht
5. 3^e Begr. wijz 2015 (duurzaamheid GAK)

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Bijdragen aan de landelijke ambitie om te komen tot 20% CO2 reductie en een lager energieverbruik bij de gemeentelijke panden.

Argumenten

De Raad heeft tijdens de raadsvergadering van 17 december 2013 besloten alle medewerkers te huisvesten in het gemeentekantoor te Maarssen en Boom en Bosch te gebruiken als vergadercentrum van de Raad (scenario 2). De beschikbare ruimte in het gemeentekantoor wordt hierdoor optimaal benut en zo hoeft er niet meer gereisd te worden tussen de verschillende locaties. Dit gemeentekantoor biedt ook voldoende mogelijkheden voor een flexibele werkindeling volgens het principe van Het Nieuwe Werken (een concept met flexibele werkplekken). Hiermee kan de gemeente Stichtse Vecht invulling geven aan haar ambitie om een meer transparante en flexibele werkomgeving te creëren. Het niet meer pendelen van medewerkers en collegeleden tussen de verschillende locaties betekent een verlaging van de CO2 uitstoot. Verder is er in het bedrag wat bij dit scenario geraamd is, geen budget opgenomen voor duurzaamheidsmaatregelen. Bij de realisatie van scenario 2 zijn bij het project 'huisvesting bestuurlijke en ambtelijke organisatie' in Boom en Bosch twee werksessie ruimten gerealiseerd. Daarnaast wordt Goudestein kleinschalig gerenoveerd. De renovatie betreft maatregelen die binnen het vastgestelde budget van de renovatie passen en die tot doel hebben het onderhoudsniveau terug te brengen naar niveau 3. Hierbij is beperkt rekening gehouden met duurzaamheid. De volgende maatregelen zijn wel opgenomen: tochtwering en vervanging van de kleine CV ketel door een HR ketel. Deze ketel verwarmt alleen de zolder.

Het project richt zich met name op het huisvesten van de medewerkers in één gebouw, namelijk het gemeentekantoor in Maarssen (GAK). Het herontwerp is gericht op de verbouwing van dit gebouw. Het GAK is ook doorgelicht en het energielabel is in 2009 bepaald. Het huidige kantoor heeft energielabel B. Door een intensiever gebruik van het kantoorgebouw en huidige geldende andere normen bestaat de mogelijkheid dat afgeleden wordt naar energielabel C. Aangezien het college en de raad hechten aan een voorbeeldfunctie voor duurzaamheid, wordt een aantal maatregelen voorgesteld om deze voorbeeldfunctie te realiseren op basis van bijgevoegd rapport, naast de reeds in het programma van eisen opgenomen maatregelen. Hierdoor is het mogelijk om te promoveren tot een A+-label. De landelijk geformuleerde CO2 reductiedoelstelling in Stichtse Vecht wordt daarmee behaald, te weten een reductie van 20% in 2020 ten opzichte van het niveau van de CO2 uitstoot in 1990. Omdat de WKO gasverbruik sterk reduceert en elektriciteitsverbruik verhoogt en de zonnepanelen het elektriciteitsverbruik verminderen, is er wel een besparing op de totale energielasten. Deze zijn echter niet dusdanig voorspelbaar dat deze een doorslaggevend argument zijn om de maatregelen in te voeren. Het gaat vooral om het duurzaamheidseffect: vermindering energieverbruik en verlaging van de CO2-uitstoot. We gaan tevens enkele maatregelen nemen om Goudestein en Boom en Bosch te verduurzamen.

De maatregelen die in het rapport geadviseerd worden voor het GAK zijn:

Warmte Koude Opslag

Warmte Koude Opslag (WKO) wordt geadviseerd voor de vermindering van CO2 uitstoot van 5%. Hierdoor stijgt het energielabel naar een A-label. Het gasverbruik wordt minimaal. Daarentegen zal het elektriciteitsverbruik toenemen. Indicatief wordt verwacht dat op de totale energiekosten een besparing gerealiseerd kan worden van € 9.700 per jaar. Men moet echter uitgaan van

beheerskosten van € 4.000. Bij het plaatsen van een WKO is een intensief vergunningstraject gemoeid, waarmee op een zeer korte termijn moet worden gestart, om de voorgenomen planning te halen. De kosten voor de realisatie van een WKO, inclusief advies en vergunningskosten, bedragen € 250.000. Hiervan is € 70.000 opgenomen in het huisvestingskrediet. In het meerjarenonderhoudsplan is opgenomen dat de CV ketel in 2014 moet worden vervangen voor een bedrag van € 35.000. Bij de keuze voor een WKO kan dit bedrag ten gunste worden gebracht van het investeringskrediet WKO. Voor Goudestein is een WKO helaas geen optie (zie bijlage 3). Welke keuzes er ook gemaakt gaan worden duidelijk is dat de huidige verwarmingsketels vervangen moeten worden. Deze kosten zijn niet opgenomen in het huisvestingskrediet en zullen dan in een Berap worden voorgesteld.

PV-cellen

Het plaatsen van PV-cellen in combinatie met een WKO zorgt er voor dat de CO2 uitstoot verder wordt teruggebracht en de labeling van het GAK wordt geoptimaliseerd tot een A+ label. De CO2 uitstoot in het GAK wordt ten opzichte van 2013 met 12 procent verlaagd. Tevens wordt het hogere verbruik van de elektriciteit door de WKO verlaagd met de PV-cellen. Berekend is dat dit een besparing oplevert van € 7.516 per jaar. De cellen gaan 30 jaar mee, echter de omvormers zullen vervangen moeten worden over 15 jaar. De kosten hiervan zullen ongeveer € 10.000 bedragen. Deze kosten kunnen worden opgevangen in het meerjarenonderhoudsplan. Voor de realisatie van PV-cellen hebben we van de cellen bij het zwembad 't Kikkerfort geleerd dat het van belang is dat het dak ook 30 jaar onderhoudsvrij is. Daarom wordt geadviseerd de vervanging van de daklaag die gepland staat over 8 jaar nu uit te voeren. De kosten voor de PV-cellen zijn € 138.600. Vervanging van de daklaag is begroot op € 55.000 en opgenomen in het meerjarenonderhoudsplan. De financiële uitwerking staat in de financiële paragraaf in dit voorstel.

Verhogen Rc-waarde dak

De verhoging van de Rc-waarden van het dak van 2,5 naar 5 heeft geen invloed op het energielabel. Wel is de jaarlijks vermindering van primaire energie 2.596 GJ en de vermindering van de CO2 uitstoot bedraagt 4.803 kg per jaar. Dit is een vermindering van ca. 1,3% per jaar. De kosten bedragen € 50.000.

Led

Tot slot wordt geadviseerd om voor € 25.000 aan Led-verlichting mee te nemen in het budget voor duurzaamheid. Het gaat om Led in ruimtes waar minder fel licht nodig is, zoals de gangen en de toiletten. Led verlichting in grote ruimten is niet bewezen duurzaam. ARBO technisch is LED verlichting voor werkplekken nog niet voldoende ontwikkeld.

Tegelijkertijd of keuze

De geadviseerde maatregelen kunnen worden beschouwd als opties die los van elkaar kunnen worden toegepast. Er kan dus ook gekozen worden voor een of enkele van de geadviseerde maatregelen. Dit heeft dan gevolgen voor de duurzaamheidsambitie en de labeling, maar niet voor de andere beoogde maatregelen.

Goudestein en Boom en Bosch

Er is een energiescan beschikbaar van het GAK. Voor Goudestein en Boom en Bosch is een aantal maatregelen onderzocht. WKO blijkt niet rendabel. Het realiseren van dakisolatie in Goudestein kost € 31.500 en verdere verduurzaming van deze panden (evenals dakisolatie van Boom en Bosch ter waarde van € 56.000) wordt ondergebracht in de duurzame meerjarenplanning (DMOP). Wanneer het ondergebracht wordt in de DMOP, wordt gekeken naar natuurlijke momenten van vervanging en kunnen we het benodigd budget voor duurzaamheid integraal voor al ons vastgoed berekenen. Zo nodig komen we hiervoor met een kredietvoorstel naar uw Raad.

Kanttekeningen

Bij advisering over duurzaamheidsmaatregelen is rekening gehouden met de maatregelen die zijn genomen in het kader van duurzaamheid bij zwembad het Kikkerfort en de effecten daarvan. Echter in tegenstelling tot de situatie bij het Kikkerfort versterken geadviseerde maatregelen elkaar (en heffen elkaar niet op). De PV cellen leveren elektriciteit ter compensatie van het hogere elektragebruik van een WKO. Bij Kikkerfort is een warmtekrachtkoppeling (WKK) toegepast, uitgaande van een zeker energieverbruik, dat in de praktijk lager is dan geraamd omdat de andere maatregelen, ook op zichzelf al tot een verlaging van de energiebehoefte leiden. Daarmee is deze WKK overbemeten en contraproductief.

Communicatie

Er is een persbericht voorbereid waarbij de voorbeeldfunctie in het kader van duurzaamheid aan de orde komt. Ook de medewerkers worden op de hoogte gebracht.

Financiën en risico's

In onderstaande overzichten wordt in beeld gebracht wat de financiële consequenties zijn als het aspect duurzaamheid bij de verbouwing van de gemeentelijke panden wordt meegenomen. De hiermee samenhangende kapitaallasten moeten worden onttrokken uit een te vormen kapitaaldeckingsreserve van € 460.100. Deze komt voor een bedrag van € 335.100 ten laste van de Algemene Reserve en voor een bedrag van € 125.000 ten laste van het huisvestingskrediet.

Totaal kosten toepassing WKO (GAK)	€ 250.000	
Af: al in voorontwerp opgenomen maatregelen	€ 70.000	
Berekende vervanging in meerjarig onderhoudsplan	€ 35.000	€ 105.000
Investering WKO		€ 145.000
Aanschaf en installatie PV-panelen GAK		€ 138.600
Vernieuwing dakbedekking GAK, gepland in meerjaren onderhoudsplan 2022		€ 55.000
Isolatie dak GAK		€ 50.000
Gedeeltelijke aanbreng LED verlichting in openbare ruimten		€ 25.000
Dakisolatie Goudestein		€ 31.500
Kierdichting en balkondeuren Boom en Bosch		€ 15.000
Totale investering Duurzaamheid		€ 460.100
Totale investering Duurzaamheid		€ 460.100
Dekking uit krediet huisvesting		€ 125.000 -
		€ 335.100

Overzicht kapitaallasten

Jaar	WKO	PV-cellen	Dak + isolatie GAK	Dak isolatie Goudenst	LED	Balkon deuren B&B	Totaal kapitaal- lasten	Besparing energie- kosten*	Beheers- kosten	Saldo
2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	14.742	9.471	7.175	2.363	25.000	15.000	73.750	17.216	4.000	60.534
2017	14.403	9.309	7.053	2.318	0	0	33.084	17.216	4.000	19.868
2018	14.065	9.148	6.930	2.274	0	0	32.417	17.216	4.000	19.201
2019	13.727	8.986	6.808	2.230	0	0	31.750	17.216	4.000	18.534

*Besparingen energiekosten is het effect van de WKO= €9.700 + het effect van de PV-cellen €7.516 per jaar.

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 0346 25 40 00 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl

Welke keuzes er ook gemaakt gaan worden duidelijk is dat de huidige verwarmingsketels vervangen moeten worden. Deze kosten zijn niet opgenomen in het huisvestingskrediet en zullen dan in een Berap worden voorgesteld.

5 september 2014
Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester