

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 24 juni 2021

Zaaknummer : 840856
Afdeling : Beheer Vastgoed Heemstede
Portefeuillehouder : A.P. van der Have
Openbaarheid : Actief openbaar

ONDERWERP

Voorstel voor verduurzamen eigen gebouwen jaarschijf 2021

SAMENVATTING

Voorgesteld wordt in te stemmen met maatregelen voor het verduurzamen van twee gemeentelijke gebouwen. De maatregelen voor de Gymzaal Offenbachlaan 1 worden getroffen in het kader van het bereiken van een energielabel A. De maatregelen voor de Gemeentewerf Cruquiusweg 49 worden getroffen in het kader van het bereiken van energieneutraliteit, waarvoor extra krediet nodig is.

JURIDISCH EN BESLUITKADER

- Naast het voor sommige gebouwen wettelijk vereiste energielabel A heeft de gemeente Heemstede de ambitie om de gebouwen in de onroerend goed portefeuille voor 2030 energieneutraal te hebben;
- Een aantal gebouwen hebben een monumentale status waarvoor het vereiste energielabel A en de ambitie om het gebouw energieneutraal te maken niet geldt; Waar mogelijk worden bij (groot) onderhoud van deze monumenten wel energie besparende maatregelen genomen conform bouwbesluit;
- Besloten is om voor ieder gebouw een voorstel te maken om te komen tot een energielabel A en waar het zinvol en reëel is tot een energieneutraal gebouw;
- Voor ieder gebouw wordt gekeken naar het juiste moment (wanneer maatregelen te nemen afgestemd op afschrijvingen van gedane investeringen) en naar stand van zaken technische ontwikkelingen.

BESLUIT B&W

1. De raad voor te stellen in te stemmen met het treffen van maatregelen voor het verduurzamen van het gebouw Offenbachlaan 1;
2. De raad voor te stellen in te stemmen met het nemen van de maatregelen voor het verduurzamen van het gebouw Cruquiusweg 49, het hiervoor benodigde bedrag van € 57.000 te storten in de "voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen" en deze storting te dekken door een onttrekking aan de algemene reserve;
3. Dit besluit voor te leggen aan de commissie Middelen om advies te geven aan de raad (A-stuk).

BESLUIT RAAD

De raad van de gemeente Heemstede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 mei 2021;

besluit:



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 24 juni 2021

1. In te stemmen met het treffen van maatregelen voor het verduurzamen van het gebouw Offenbachlaan 1;
2. In te stemmen met het nemen van de maatregelen voor het verduurzamen van het gebouw Cruquiusweg 49, het hiervoor benodigde bedrag van € 57.000 te storten in de “voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen” en deze storting te dekken door een onttrekking aan de algemene reserve.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 24 juni 2021

AANLEIDING

In maart 2021 heeft de commissie Middelen een overwegend positieve zienwijze uitgebracht over de notitie 'stand van zaken strategisch vastgoed en verduurzaming' en het hierin opgenomen proces als uitgangspunt voor de verdere verduurzaming van het gemeentelijk onroerend goed.

Het college heeft met inachtneming hiervan op 25 mei besloten dit jaar drie voorstellen aan de raad te doen:

1. Geld vrijmaken om in de periode tot 2030 het energielabel A te realiseren bij de gemeentelijke gebouwen waarbij dat verplicht is;
2. Een voorstel voor verduurzaming van de gebouwen die in 2021 voor groot onderhoud in het meerjarenonderhoudsplan staan opgenomen;
3. Een voorstel voor verduurzaming van de gebouwen die 2022 voor groot onderhoud in het meerjarenonderhoudsplan staan opgenomen.

Dit raadsvoorstel betreft het tweede van de drie voorstellen.

MOTIVERING

1. Gemeentewerf Cruquiusweg 49 (renovatie 2007)

Groot onderhoud:

Voor 2021 staat gepland het vervangen van de gasgestookte CV ketels. Hier is geld voor opgenomen in het MJOP.

Energielabel:

De Gemeentewerf heeft al een energielabel A++++. Er is daarom geen sprake van benodigd geld vanuit het DMJOP. De cursusruimte voor algemeen gebruik en de kantoorruimtes, momenteel in gebruik door toezichthouders en teamleider buitenruimte, op de 1^e verdieping zijn meegenomen in de verduurzaming. De werkplaats ruimtes zijn echter niet label plichtig, maar worden wel meegenomen in de verduurzaming.

Energieneutraal:

Het extra benodigde geld voor het energieneutraal maken wordt geraamd op € 57.000. De inschatting van de terugverdientijd is 6 jaar.

De kosten voor gas waren voor de afgelopen jaren gemiddeld € 8.000 per jaar en zullen na het nemen van de maatregelen, afhankelijk van de keuze wat te doen met de heaters voor de werkplaats ruimtes, sterk gereduceerd zijn of zelfs niet meer aan de orde zijn. In dat laatste geval kan de gasaansluiting vervallen).

De reductie in de kosten voor elektra zijn, vanwege de aanwezigheid van de back-up serverruimte, de opwekking van stroom door de zonnepanelen, het laden van elektrische bedrijfsvoertuigen (en rekening houdend met een uitbreiding daarvan) moeilijker in te schatten.

De aanwezige elektra aansluiting wordt uit oogpunt van de continuïteit van de bedrijfsvoering en om de optie energie terug te leveren in het net te behouden, vooralsnog gehandhaafd.

Toelichting plannen:

Afgelopen jaren is onderzoek gedaan naar verschillende manieren van verwarmen (hybride technieken, riothermie, geothermie, pelletkachel). Zie ook de rapportage van mei 2020 van Aestate: "advies eerste 8 locaties naar energieneutraal" waarin de gemeentewerf als één van de acht gebouwen is meegenomen. En zijn,

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 24 juni 2021

voortuitlopend op het energieneutraal maken, de verlichtingsarmaturen vervangen voor LED armaturen en is een optimalisatie slag uitgevoerd voor de aanwezige zonnepanelen. Voorgesteld wordt om de gasgestookte CV ketels te vervangen door een warmtepomp (lucht/water) elektrisch gevoed door de opgewekte stroom van de aanwezige 244 zonnepanelen (met ieder een Wattpiek WP van 270). Met de toepassing van een warmtepomp kan indien nodig ook gekoeld worden. En om voor de warmteafgifte op de begane grond (kantine, gang en kantoorgedeelte) vloerverwarming toe te passen (isoleren vloer bovenzijde of kruipruimte nader te bepalen). De warmwatervoorziening te verzorgen met een elektrische doorstroomboiler. De daken zijn al voldoende geïsoleerd. De beglazing aan de voorgevel wordt voorzien van zonwerende maar voldoende licht doorlatende folie. De serverruimte wordt verplaatst van de 1e verdieping naar de begane grond. De restwarmte uit de serverruimte wordt benut voor het vorstvrij houden van de technische ruimte.

Monitoren energieverbruik:

Verbruik en kosten van elektra, gas en water worden vanaf 2011 gemonitord en waar nodig aangescherpt (technische oplossingen voor reduceren verbruik en verlagen kosten van de aansluitingen en clustering van energie).

2. Speeltuin Groenendaal 5 (hoofdgebouw, serre, puntgebouw, huisjes, veranda en skelterbaan dus exclusief de buiten de speeltuin gelegen kiosk en toiletgebouw)

Groot onderhoud:

Voor 2021 is schilderwerk in het MJOP opgenomen en voorbereid voor uitvoering. De gevels en daken zijn geïsoleerd. De vloer nog niet en dat is ook niet noodzakelijk.

Energielabel:

Wettelijke verplichting naar een energielabel A is op dit moment niet van toepassing. Een energielabel is, gerelateerd aan het gebruik in de zomermaanden en buiten het seizoen alleen op woensdag en vrijdagmiddag, niet wettelijk verplicht. Om deze reden worden er geen voorstellen tot verduurzaming gedaan voor dit gebouw, niet voor een energielabel A en niet voor energieneutraliteit. In het DMJOP is daarom ook geen geld gereserveerd voor maatregelen om voor dit gebouw een energielabel A te bereiken.

Energieneutraal:

Niet van toepassing.

Toelichting plannen:

Niet van toepassing.

Monitoren energieverbruik:

Verbruik en kosten van elektra, gas en water worden vanaf 2011 gemonitord en waar nodig aangescherpt (technische oplossingen voor reduceren verbruik en verlagen kosten van de aansluitingen en clustering van energie).

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 24 juni 2021

3. Gymzaal Offenbachlaan 1 (onderdeel van het IHP schoolgebouwen).

Groot onderhoud:

Voor 2021 staat het vervangen van de houten kozijnen van de gymzaal op de planning.

Energielabel:

Huidig energielabel is energielabel E. De verlichtingsarmaturen zijn reeds vervangen voor LED armaturen. Bediening van de verlichting door middel van bewegingssensoren. Door aanvullende isolerende maatregelen kan een energielabel A worden bereikt.

Vernieuwing dakbedekking en aanvullende isolatie volgt de komende jaren en wordt in het reguliere onderhoud volgens het MJOP meegenomen. Op dat moment wordt verwacht dat het gebouw voldoet aan energielabel A.

Energieneutraal:

De verwarmingsketel(s) (uit 2015) zijn nog niet aan vervanging toe. Het moment om te komen tot een energieneutraal gebouw is om die reden nog niet daar. Voorgesteld wordt te wachten met het energieneutraal maken van dit gebouw tot 2029. Voor 2029 wordt onderzocht wat de meest passende maatregel wordt voor vervanging van de ketels en de verwarming en koeling van het gebouw. Met inachtneming van de dan beschikbare informatie zal de raad in 2028 een besluit hierover kunnen nemen.

Toelichting plannen:

De houten kozijnen worden vervangen door aluminium kozijnen voorzien van thermische onderbreking en isolerende beglazing die voldoet aan het BENG vacuum criteria. De constructie boven de kozijnen tot aan het dak wordt geïsoleerd (opheffen koudebruggen). In het DMJOP is hiervoor een bedrag opgenomen van € 13.142.

De kosten voor schilderwerk nemen vanwege de keuze van aluminium kozijnen af.

Monitoren energieverbruik:

Verbruik en kosten van elektra, gas en water worden vanaf 2011 gemonitord en waar nodig aangescherpt (technische oplossingen voor reduceren verbruik en verlagen kosten van de aansluitingen en clustering van energie).

FINANCIËN

De voorgestelde werkzaamheden betreffen werkzaamheden die financieel technisch gekwalificeerd worden als groot onderhoud. Er is onder meer geen sprake van levensduurverlenging van de gebouwen. Overeenkomstig het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten mag daarom niet op de geplande uitgaven worden afgeschreven.

De kosten voor de maatregelen aan het gebouw Offenbachlaan 1 worden gedekt uit de 'voorziening onderhoudsfonds gebouwen en woningen'. In het DMJOP is rekening gehouden met een bedrag van € 13.142. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat de raad instemt met het separaat gedane voorstel voor een eenmalige storting in deze voorziening om energielabel A voor de gemeentelijke gebouwen te realiseren.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 24 juni 2021

Voor de maatregelen aan het gebouw Cruquiusweg 47 in het kader van energieneutraliteit is nog geen dekking. Voorgesteld wordt daarom het benodigde bedrag ad € 57.000 te storten in de “voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen” en dit te dekken uit een onttrekking aan de algemene reserve.

De begrote stand van de algemene reserve 2021 na onttrekking van de voorstellen voor het verduurzaam van de eigen gebouwen en het energieneutraal maken van de gemeentewerf is als volgt opgebouwd:

Saldo algemene reserve 1 januari 2021		38.716.767	
Onttrekking resultaatbestemming 2021 (jaarrekening 2020)	225.000		
Friciekosten taakstelling ingroei personeel (begroting 2021)	130.000		
		<u>355.000</u>	-/-
Begroot algemene reserve 2021		38.361.767	
Voorgesteld BBV verduurzaming gemeentelijke gebouwen	900.000		
Voorgesteld BBV energieneutraal maken gemeentewerf	57.000		
		<u>957.000</u>	-/-
Begrote stand algemene reserve 2021 na voorstellen verduurzaming		37.404.767	

PLANNING/UITVOERING

Uitvoering en afronding van de werkzaamheden in 2021.

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

De gebruikers en / of huurders van het gemeentelijk onroerend goed worden tijdig geïnformeerd inzake de planvorming van de uitvoering.

DUURZAAMHEID

Verduurzaming onroerend goed is één van de projecten opgenomen in het uitvoeringsprogramma van de Nota Duurzaam Heemstede 2020 – 2024. Door het eigen vastgoed te verduurzamen geven we het goede voorbeeld aan onze inwoners en ondernemers die we stimuleren om woningen en panden te verduurzamen.

Gemeente Heemstede gaat met uitvoering van het Beleid Toekomst Heemstede verder dan de wettelijke verplichting en streeft naar energieneutraal vastgoed voor 2030.

Eén van de vier aanbevelingen in het rekenkameronderzoek is dat de duurzaamheidsdoelstellingen meetbaar moeten zijn om zo beter te kunnen sturen op de duurzaamheidsdoelstellingen voor het gemeentelijk vastgoed. Alle eigen gebouwen worden voorzien van een dashboard zodat bij elke afweging een overzicht van investeringen zorgt voor een helder bijdrage aan de doelstellingen.



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 24 juni 2021

Bij het uitvoeren van groot onderhoud en de verduurzamingsmaatregelen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen. In het inkoopbeleid wordt de minimale ambitie voor maatschappelijk verantwoord inkopen opgenomen. En dit is van toepassing voor de aanbesteding van groot onderhoud of verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed.

BIJLAGEN

- Oplegnotitie Verduurzaming gemeentelijk strategisch onroerend goed;