

Onderwerp: 1^e fase planmatige verduurzaming
gemeentelijke vastgoed

Schiermonnikoog, 25 augustus 2020

Aan de Gemeenteraad,

Inleiding:

Duurzame gemeentelijk gebouwen zijn niet langer een vrijblijvende ambitie. Voor omgevingsvergunningsaanvragen van nieuwe overheidsgebouwen geldt dat deze moeten voldoen aan de BENG-eisen (*Bijna-Energie-Neutrale-Gebouwen*). In 2023 moeten alle bestaande kantoorgebouwen van de overheid minimaal een label C hebben. En de normen, koersend op een energie neutrale gemeentelijke vastgoedportefeuille in 2050, zijn nog volop in ontwikkeling.

—

Nu er voor een aantal gemeentelijke gebouwen plannen ontwikkeld zijn om op korte termijn bouwtechnische, functionele en/of esthetische verbeteringen uit te voeren, acht het College het wenselijk om hierin door diverse addities de duurzame normen van de toekomst te integreren, zodat later geen sprake kan zijn van een desinvestering.

Het beoogde verduurzamingsprogramma is geen onderdeel van de programmabegroting 2020 van de Gemeente Schiermonnikoog, maar door de beschikbaar gekomen Eneco-gelden is er nu de ruimte gekomen om voor deze activiteiten op korte termijn over te gaan tot uitvoering.

Beoogd resultaat:

Het College wil graag stappen zetten richting een duurzame (*energie neutrale*) vastgoedportefeuille. De objecten waar reeds bouwactiviteiten en/of andere ontwikkelingen gepland staan én waar juist nu een aanvullende investering wenselijk is, betreft:

- A. *Gemeentehuis Schiermonnikoog: opwaardering gevel oude gedeelte;*
- B. *Koningshuis: Warmteterugwinnings-installatie en hoogwaardige beglazing;*
- C. *Woning Reddingsweg 2: plaatsing zonnepanelen dak.*

Om voor het volledige gemeentelijk vastgoed in de toekomst de juiste investeringen te doen, zou het College eveneens graag overgaan tot:

- D. *Ambtswoning Reddingsweg 3: onderzoek renovatie versus vervangende nieuwbouw;*
- E. *Beleidsuitwerking van de (lokale) routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed.*

Wettelijke grondslag en/of kader:

- Klimaatakkoord;
- Bouwbesluit 2012, Staatsblad 2015, 425;
- Raadsvergadering 17 oktober 2017, agendapunt 13 en bijbehorende motie;
- Raadsvergadering 28 januari 2020, agendapunt 8;
- Sectorale Routekaart Maatschappelijk Vastgoed (VNG);
- Uitvoeringsprogramma Impuls duurzaamheid 2017-2021;
- Nota Dursum Eilaun 2018 – 2025.

Argumenten:

Met de verduurzaming van de gemeentelijke gebouwen wordt invulling gegeven aan de gestelde doelen vanuit het Klimaatakkoord, middels de inzet op co2-arm maatschappelijk vastgoed. De Gemeente Schiermonnikoog heeft hierin een voorbeeldfunctie en behoort de door haar gestelde doelen, zoals verwoord in de het 'Uitvoeringsprogramma Impuls duurzaamheid' en de 'Nota Dursum Eilaun', aan te scherpen en hieraan uitvoering te geven, zodat ze ook ter inspiratie voor anderen zijn.

Vanuit de programmabegroting 2020 is niet ingezet op (onderzoek naar) de verduurzaming van de gemeentelijke gebouwen, in afwachting van de Eneco-gelden. Nu deze beschikbaar zijn gekomen wil het College graag overgaan tot uitvoering, omdat:

A. Gemeentehuis Schiermonnikoog: opwaardering gevel oude gedeelte

- A.1. Er zijn vrijwel geen isolerende maatregelen aanwezig in de gevel van het oude gedeelte van het gemeentehuis, waardoor het energieverbruik hoog is en het comfort beperkt is;
- A.2. Door het isoleren van de wanden en de plaatsing van hoogwaardig isolerende beglazing wordt voor de gevel een niveau bereikt welke nagenoeg gelijk is aan de huidige nieuwbouw-eisen;
- A.3. Vanwege de geplande herinrichting en herziening van de AV-installatie van de raadszaal en omliggende vergaderruimten is dit een 'natuurlijk moment' om (vooraf) duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren.

B. Koningshuis: Warmteterugwinnings-installatie en hoogwaardige beglazing

- B.1. Met de nieuwe WTW-installatie wordt voorzien in een optimaal duurzaam en gezond binnenklimaat voor de gebruikers en bezoekers;
- B.2. Gezien de nabije verbouw- en schilderschilderactiviteiten is dit een 'natuurlijk moment' om deze duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren;
- B.3. Het door de Raad ter beschikking gestelde budget voor de verbouwing van het Koningshuis is ontoereikend om deze maatregelen te integreren in het bouwplan.

C. Woning Reddingsweg 2: plaatsing zonnepanelen dak

- C.1. In verband met de huurderswisseling is contractueel met de huurder afgesproken over te gaan tot plaatsing van deze panelen, waarvoor maandelijks een vergoeding voor de zonnepanelen in de huur is inbegrepen van ca. € 25,- per maand. Hiermee wordt de investering (excl. beperkte beheer- en onderhoudskosten) in 15 jaar terugverdiend;
- C.2. De huurder geniet het voordeel van een ca. € 440,00 lagere energierekening, terwijl zijn kosten ca. € 300 per jaar zijn;
- C.3. Hiermee krijgt de woning i.p.v. het huidige label B, een label A.

D. Ambtswoning Reddingsweg 3: onderzoek renovatie versus vervangende nieuwbouw

- D.1. De bestaande ambtswoning (bouwjaar 1966) is reeds volledig afgeschreven;
- D.2. Het comfort in de huidige woning (met energielabel F) wordt ervaren als slecht;
- D.3. Gezien de Gemeente en de Burgemeester van Schiermonnikoog een voorbeeldfunctie vervullen, kan gesteld worden dat de ambtswoning een vooraanstaand (duurzaam en esthetisch fraai) voorkomen mag zijn;
- D.4. Gezien het relatief hoge percentage van (maximaal) 18 procent t.o.v. de bruto bezoldiging wat de Burgemeester betaald voor de (kale) huur van de ambtswoning, kan gesteld worden dat de woning een tijdsse en comfortabele voorziening mag zijn;
- D.5. In het verkennende onderzoek naar de verduurzamingsmogelijkheden van de bestaande woning (renovatie) is mede door een extern adviesbureau vraagtekens gesteld over de effectiviteit van een verduurzaming en doet haar aanbeveling voor vervangende nieuwbouw (zie bijlage I: Extern advies verduurzaming ambtswoning).
- D.6. Gezien de grootte van een dergelijke investering acht het College het wenselijk dat er een weloverwogen en doorberekende uiteenzetting van beide opties naast elkaar wordt gezet en ter overweging aan de Raad wordt aangeboden.

D.7. In het beoogde onderzoek naar de renovatie versus vervangende nieuwbouw zullen ook de wensen van de Raad geïnventariseerd worden.

E. Beleidsuitwerking (lokale) routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed
Om in de toekomst de (aanvullende) verduurzamingsmaatregelen in een gefundeerd plan te kunnen voorleggen aan de raad, wordt voorgesteld de 'Routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed' op te stellen. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt voor welke (financiële) opgave de gemeente staat in relatie tot de gestelde doelen vanuit het klimaatakkoord en de eigen ambitie voor haar gemeentelijke gebouwen.

Risicofactoren / kanttekeningen:

De voorgestelde fysieke maatregelen A t/m C maken (nog) geen deel uit van een geheel geïntegreerd plan, met volledige doorrekeningen. Toch zijn deze maatregelen een relatief veilige investeringskeuze, met oog voor toekomstige energieneutraliteit.

De opgegeven kosten voor de beleidsuitwerking (lokale) routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed (E) betreft een initieel startbudget voor een eerste beleidsuitwerking. Indien (bijvoorbeeld) blijkt dat, zoals in het geval van Reddingsweg 3, er een diepgaander onderzoek benodigd is, dan zal dit als aanbeveling in het conceptrapport aan de Raad worden voorgedragen.

Afwegingen:

Voorgesteld wordt om in te stemmen met de voorstellen A t/m E. Als alternatief kan er ook voor worden gekozen om punt D en E op te nemen in de begroting 2021.

Uitvoering:

Uitvoering van de voorstellen staat als volgt gepland:

#	Onderdeel	Start	Afronding
A..	Gemeentehuis Schiermonnikoog: opwaardering gevel oude gedeelte	Oktober 2020	Januari 2021
B.	Koningshuis: Warmteterugwinnings-installatie en hoogwaardige beglazing	Oktober 2020	Maart 2021
C.	Woning Reddingsweg 2: plaatsing zonnepanelen dak	September/Oktober 2020	
D.	Onderzoek renovatie versus verv. nieuwbouw ambtsw. Reddingsweg 3	November 2020	Februari 2021
E.	Beleidsuitwerking routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed	Eind 2020	Eind 2021

Financiën:

In onderstaand overzicht zijn de geraamde kosten van de voorstellen A t/m E uiteengezet.

	POST	KOSTEN	(SUB)TOTAAL
A.	Gemeentehuis Schiermonnikoog: opwaardering gevel oude gedeelte		
A.a	Nieuwe voorzetwanden	€ 49.500,--	
A.b	Opwaardering beglazing/kozijnen, raming	€ 24.000,--	
A.c	Herziening installatie	€ 11.500,--	
A.d	Diverse bijkomende kosten	€ 5.000,--	
A.e	Onvoorzien (10%)	€ 9.000,--	+
<i>Subtotaal</i>			€ 99.000,--
B.	Koningshuis: Warmteterugwinnings-installatie en hoogwaardige beglazing		
B.a	WTW-installatie	€ 22.400,--	
B.b	Opwaardering beglazing, raming	€ 15.000,--	
B.c	Bijkomende kosten	€ 2.600,--	+
<i>Subtotaal</i>			€ 40.000,--
C.	Woning Reddingsweg 2: plaatsing zonnepanelen dak		
C.a	Zonnepanelen inclusief volledige installatie	€ 4.500,--	+
<i>Subtotaal</i>			€ 4.500,--
D.	Onderzoek renovatie versus vervangende nieuwbouw ambtswoning Reddingsweg 3		
D.a	Ontwikkeling SO/VO met stakeholders, renovatie vs. vervangende nieuwbouw	€ 18.000,00	
D.b	Energetische en installatietechnische uitwerking/doorrekening (beperkt)	€ 4.000,00	
D.c	Opzet vergelijk varianten (kostenraming etc.)	€ 3.000,00	+
<i>Subtotaal</i>			€ 25.000,--
E.	Beleidsuitwerking routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed		
E.a	Extern verduurzamingsadvies t.b.v. beleidsuitwerking, startbudget	€ 15.000,00	+
<i>Subtotaal</i>			€ 15.000,--
Totaal			€ 183.500,--

Een deel van de kosten betreft investeringen, waarop we afschrijven. Een deel van kosten betreft echter kosten waarop we niet mogen afschrijven.

Financieel effect

De volgende posten worden gedekt uit reserves:

		Investering?	2020
A.	Gemeentehuis Schiermonnikoog: opwaardering gevel oude gedeelte	Ja > 25 jaar, 1,1% rente	€ 99.000,--
B.	Koningshuis: Warmteterugwinnings-installatie en hoogwaardige beglazing	Ja > WTW-installatie, 15 jaar, 1,1% Ja > Beglazing, 25 jaar, 1,1%	€ 40.000,--
D.	Onderzoek renovatie versus vervangende nieuwbouw ambtswoning Reddingsweg 3	Nee > eenmalige kosten	€ 25.000,--
E.	Beleidsuitwerking routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed	Nee > eenmalige kosten	€ 15.000,--
Totaal			€ 179.000,--

De € 179.000 wordt gedekt uit 4.211.11.1 Reserve verkoopopbrengst Eneco. Van deze € 179.000,-- wordt € 139.000 (kosten A + B) over geheveld naar de nieuw in te stellen 4.211.21.1 Reserve ter dekking van afschrijvingen. Jaarlijks wordt vanaf 2021 vervolgens gedurende de looptijd van de afschrijving van de investeringen een bedrag gelijk aan het jaarbedrag aan afschrijvingen onttrokken aan deze Reserve ter dekking van afschrijvingen. De jaarlijkse afschrijving per 2021 is € 3.960,-- voor de opwaardering van de gevel en per 2022 € 2.267,-- voor de aanvullende verduurzamingsmaatregelen koningshuis. Aan het eind van de looptijd van de investeringen A en B is de reserve ter dekking van afschrijvingen dan exact € 0.

Hiermee wordt invulling gegeven aan de door de vorige raad aangenomen motie om een deel van de Eneco-opbrengst te labelen voor duurzaamheidsdoeleinden.

De volgende kosten worden ten laste van de begroting gebracht:

		Toelichting:	2021 e.v.
A.	Gemeentehuis Schiermonnikoog: opwaardering gevel oude gedeelte	Betreft rente	€ 990,--
B.	Koningshuis: Warmteterugwinnings-installatie en hoogwaardige beglazing	Betreft rente	€ 435,--
C.	Woning Reddingsweg 2: plaatsing zonnepanelen dak (15 jaar, 1,1% rente)	Rente + afschrijving	€ 350,--
C.	Woning Reddingsweg 2: plaatsing zonnepanelen dak (Extra structurele huuropbrengst Reddingsweg 2)		-/- € 300,--
Totaal			€ 1.475,--

Van een investering mogen de afschrijvingslasten met een jaarlijks gelijkblijvend bedrag worden gedekt uit een reserve. Dit geldt niet voor de rentelasten. De gedachte daarbij is dat het rentepercentage ieder jaar kan wijzigen, en het afschrijvingsbedrag niet.

De rentelasten moeten dus ten laste van het begrotingssaldo worden gebracht. Het totale structurele nadeel is daardoor € 1.475,-- per jaar.

De financiële baten i.v.m. de verduurzamingsmaatregelen en de energetische besparing (*m.u.v. Reddingsweg 2, C.1*) zijn (nog) niet doorberekend.

De financiële consequenties worden verwerkt in de 34^{ste} begrotingswijziging 2020.

Bijlagen:

Bijlage I: Extern advies verduurzaming ambtswoning

Voorstel raadsbesluit:

1. In te stemmen met de eerste fase verduurzaming gemeentelijke gebouwen voor een totaal van € 183.500,--:
 - A. Gemeentehuis Schiermonnikoog: opwaardering gevel oude gedeelte;
 - B. Koningshuis: Warmteterugwinnings-installatie en hoogwaardige beglazing;
 - C. Woning Reddingsweg 2: plaatsing zonnepanelen dak;
 - D. Onderzoek renovatie versus vervangende nieuwbouw ambtswoning Reddingsweg 3;
 - E. Beleidsuitwerking routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed.
2. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 99.000,-- voor opwaardering gevel gemeentehuis (A);
3. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 25.000,-- voor WTW-installatie Koningshuis (B.a, B.c);
4. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 15.000,-- voor opwaardering beglazing Koningshuis (B.b);
5. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 4.500,-- voor zonnepanelen Reddingsweg 2 (C);
6. Een bedrag van € 179.000,-- te onttrekken aan 4.211.21.1 Reserve verkoopopbrengst Eneco;
7. Een bedrag van € 139.000,-- te storten in de nieuw in te stellen '4.211.21.1 Reserve ter dekking van afschrijvingen' en daaruit jaarlijks de afschrijvingen te dekken van de investeringskredieten voor het gemeentehuis en het Koningshuis;
8. Het structurele nadeel van € 1.475,-- ten laste van het begrotingssaldo 2021 te brengen.
9. De financiële consequenties te verwerken in de 34^{ste} begrotingswijziging 2020.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schiermonnikoog,

de secretaris a.i.

de burgemeester,

,

J.M.H. op den Buysch

I van Gent