

Vragen RV Verduurzaming maatschappelijk vastgoed

Vraagsteller:	Vraag:
Jan van Dam Timmers (CDA)	<p data-bbox="427 293 1390 394">We zijn erg voor vlotte verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. Vanuit een fractie willen we iets meer informatie over de vraag of we nu voor de juiste investeringen kiezen?</p> <p data-bbox="427 434 1358 501">1. De terugverdientijden bleken te zijn gedaan met sterk verouderde cijfers van de energiekosten. Is een actualisatie daarvan mogelijk?</p> <p data-bbox="475 542 1390 752"><i>De tarieven zijn berekend op basis van de werkelijk tarieven die de gemeente betaalde in 2021/2022. Het contract voor elektriciteit loopt nog. Het contract voor Aardgas is in oktober 2022 in verband met sancties tegen Rusland omgezet. Er lopen nog gesprekken met het rijk over compensatie. De tarieven zijn voor de lange termijn geïndexeerd met een langjarige index voor energie.</i></p> <p data-bbox="475 792 1385 896"><i>Op de korte termijn zien wij sterk stijgende markttarieven. Deze stijging van de markttarieven hebben niet per definitie invloed op de tarieven die de gemeente betaalt. Voor de lange termijn blijft deze index onzeker.</i></p> <p data-bbox="475 936 1358 1039"><i>Voor de berekening van de terugverdientijden zijn wij uitgegaan van langjarige gemiddelden. Dit is een conservatief uitgangspunt. Het feit dat de contractprijzen wijzingen wil niet zeggen dat de marktprijzen wijzingen.</i></p> <p data-bbox="469 1079 1283 1146"><i>Als tarieven en uitgangspunten van het fonds voor de lange termijn veranderen of wijzingen, dan rekenen we dat door en passen dit aan.</i></p> <p data-bbox="469 1187 1378 1254"><i>De gevoeligheid van de terugverdientijden op de energietarieven is 1:1 door te berekenen.</i></p> <p data-bbox="427 1406 1334 1581">2. Zijn er investeringen denkbaar die voor de gemeente als geheel meer energiebesparing en/of energieproductie kunnen opleveren? Dus niet perse het denken per gebouw of per label? (Er zijn natuurlijk ook bestuurlijk/politieke redenen om hier nu niet voor te kiezen, maar wij zijn benieuwd naar de technische redenen)</p> <p data-bbox="475 1585 1390 1975"><i>Conform eerdere besluitvorming (zie vaststelling agenda 2030 d.d. juli 2020) is gekozen om per gebouw de verduurzaming aan te pakken. Dit mede omdat ingrepen in een gebouw integraal overwogen worden. Zo is het bij toepassing van warmtepompen meteen noodzakelijk om te kijken naar isolatiemogelijkheden en lage temperatuurverwarming. Hiernaast sluiten we bij de verduurzaming zo veel mogelijk aan bij natuurlijke vervangingsmomenten van de installaties. Dit laatste om kapitaalvernietiging zoveel mogelijk te voorkomen. Voor het plaatsen van zonnepanelen is het wel mogelijk om gebouw overstijgend te inventariseren wat portefeuille breed mogelijk is. We gaan dit parallel uitwerken aan de 2^e fase (voorbereiding Q3-Q4 2023).</i></p> <p data-bbox="475 1980 1390 2040"><i>De opdracht is het verduurzamen van de gehele portefeuille, dus uiteindelijk komen alle gebouwen een keer voorbij.</i></p>

	<p>3. Een persoonlijke vraag is of het wel verstandig is dat deze cijfers openbaar zijn aangezien bedrijven die deze opdracht aan zullen gaan ook toegang hebben tot deze informatie? Lopen we daarmee het risico dat we als gemeenschap een te hoge prijs betalen voor deze werkzaamheden? <i>Het zijn samengestelde budgetten, bestaande uit bouwkosten, begeleidingskosten et cetera. Hieruit kan niet 1:1 de inschrijvingskosten voor de aannemer worden afgeleid. Hiernaast zullen de inschrijfbedragen nog worden getoetst door een bouwkostensdeskundige.</i></p>
Bart de Feijter (CU-SGP)	<p>1. In de beeldvormende sessie werd aangegeven dat de berekeningen gebaseerd zijn op de energietarieven van begin 2021. Hoe gevoelig is de terugverdientijd voor de energietarieven? <i>Zie antwoord op bovenstaande vraag 1 van het CDA.</i></p> <p>2. Er wordt gesteld dat in overleg met externe huurders de verrekening van de energiebesparing van ca. € 161.000 middels een huurverhoging vastgelegd wordt in allonges. Hoe is dit bedrag van ca. € 161.000 berekend? Wordt dit bedrag nog herijkt als de energiebesparing hoger uitvalt gezien de huidige veel hogere energietarieven dan ten tijde van de berekening? <i>De totale besparing is bepaald aan de hand van de energiemaatwerkrapporten. Van de berekende besparingen vloeit 80% terug naar de gemeente. Dit wordt vastgelegd in een allonge bij de huurovereenkomst.</i> <i>Dit geldt niet voor ingrepen waar een bijdrage uit het onderhoudsplan wordt gedaan. De huurder betaald via de huur al voor het reguliere planmatig onderhoud. Voor dit deel komen de besparingen 100% ten goede aan de huurder.</i> <i>Er is in de tekst van de allonge opgenomen dat als de werkelijke besparing meer dan 25% afwijkt van de verwachting er dan, afhankelijk van de situatie ter plekke, zal worden bijgesteld.</i></p> <p>3. Is het gebruikelijk om een percentage van 20% van de energiebesparing ten gunste te laten komen aan de huurders? <i>Er zijn meerdere gemeenten (bijvoorbeeld Breda en Nijmegen) die volgens dit principe werken. Tevens is deze methodiek al besloten door uw raad bij het vaststellen van de agenda 2030.</i></p> <p>4. Is het gebruikelijk dat het percentage van de energiebesparing dat ten gunste komt aan de (externe) huurders statisch is en huurders op termijn dus geen perspectief hebben op meer financiële lastenverlichting ten gevolge van de energiebesparing?</p>

	<p><i>Zie antwoord op vraag 2a. Men heeft wel degelijk een structurele lastenverlichting. Huurders profiteren van een lagere energierekening (20%)</i></p>
<p>Karin Boom (VVD)</p>	<p>1. Wat zijn de afwegingscriteria bij de selectie verduurzaming Vastgoed? - Energielabels DEFG eerst verbeteren? - Terugverdieneffect investering? - laaghangend fruit eerst?</p> <p><i>Voorgestelde tekst: Zie hiertoe de besluitvorming vaststelling agenda 2030 en bijbehorende documenten. (13 juli 2021 – agendapunt 34 - https://dordrecht.raadsinformatie.nl/vergadering/789361/%2013-07-2021)</i></p> <p><i>Uiteindelijk moeten alle gebouwen verduurzaamd worden om te komen tot een energieneutrale vastgoedportefeuille.</i></p> <p>2. De gebouwen van fase 1 zijn bekend. Welke gebouwen worden gedaan in fase 2 en welke afwegingscriteria worden daarvoor gebruikt? <i>Fase 2 moet nog worden opgestart. Hiervoor gelden dezelfde selectiecriteria als fase 1.</i></p> <p>3. Wat zijn de aannames voor het fonds van 9 mln en het bijbehorend vliegwiel van 40 mln? Welk terugverdieneffect moeten de investeringen hebben in ? Jaar?</p> <p><i>Jaarlijks reserveert de gemeente de energiebesparingen uit de exploitatie om te kunnen investeren in duurzaamheidsmaatregelen. Met huurders en externe gebruikers wordt een vergelijkbare afspraak gemaakt waarbij 80% van de energiebesparing terugvloeit in het fonds.</i></p> <p><i>Hiervoor is een eenmalige storting in het fonds noodzakelijk om het vliegwiel op gang te brengen. Er is uitgegaan van een gemiddelde terugverdientijd van de maatregelen van 15 jaar. Op basis van deze uitgangspunten is berekend dat een storting van € 8,5 miljoen noodzakelijk is om de benodigde € 40 miljoen aan duurzaamheidsmaatregelen te realiseren. Deze uitgangspunten voor het fonds zijn verwerkt in de besluitvorming over de "agenda 2030". In 2050 is het saldo van het revolverend fonds in principe '0'. Planning is begin 2024 met een concreet voorstel voor de 2^e fase te komen.</i></p> <p>4. Heeft Financiën deze investeringen beoordeeld en aangegeven dat met deze investeringen dit vliegwiel nog behaald kan worden? <i>Het voorliggende plan en de planvorming voor Agenda 2030 is uiteraard afgestemd met financiën. Uitgangspunt voor het revolverend fonds is een gemiddelde terugverdientijd van 15 jaar, dat wordt met deze investeringen gerealiseerd.</i></p> <p>5. Hoe wordt de raad geïnformeerd over de voortgang van deze pilot investering? <i>De maatregelen worden na besluitvorming in de gemeenteraad voorbereid en geïmplementeerd. Wij zullen sowieso bij het voorstel voor de</i></p>

	<p><i>investeringskredieten van fase 2 een update geven over de voortgang van fase 1, dat is begin 2024..</i></p>
Gersom Tutupoly (Op Ons Eiland)	<p>1. In het voorstel wordt gerekend met ingang van 2024 met jaarlijkse toevoeging aan het revolverend fonds dat gefinancierd wordt uit een huurverhoging aan de huidige huurders.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In hoeverre heeft hierover reeds overleg plaatsgevonden met de zittende huurders, zodat er ook sprake is van een reële casus? - Hoe kijken de zittende huurders hiertegen aan? Is de vastlegging van de huurverhoging in allonges slechts een formaliteit? <p><i>Met de huurders zijn gesprekken gevoerd over de werking van het fonds en de basisafspraken voor de verdeling van de besparing (80/20). Zodra de raad een besluit heeft genomen zullen wij die afspraken vastleggen in de allonge.</i></p> <p>2. Het duurzaamheidsvoorstel geldt voor de komende drie jaar voor 6 gebouwen. Voor de personele bezetting is in totaal EUR 850.000 (EUR 500.000 + EUR 350.000) gereserveerd voor een periode van 4 jaar ter voorbereiding en implementatie van de duurzaamheidsmaatregelen. Waarom zit hier een verschil in van 1 jaar? De periode van het zittende college beslaat nog slechts 3 jaar.</p> <p>Wanneer de genoemde 4 jaar niet juist is dan vernemen wij graag wat het gevolg is voor de genoemde investeringsbedragen?</p> <p><i>De € 350.000 is specifiek bedoeld voor de technische begeleiding van de maatregelen uit fase 1 en sluit aan bij de verwachte doorlooptijd van de maatregelen. De € 500.000 is bedoeld voor de projectleiding voor het project als geheel en heeft in eerste een horizon van 4 jaar (inclusief opstartfase 2 en verder)</i></p> <p>3. Hoeveel maatschappelijk vastgoed bezit de gemeente Dordrecht, zodat we enig inzicht krijgen in de grootte van de te verduurzamen objecten en voor hoeveel van deze objecten geldt de verplichting tot het energie neutraal maken van het pand niet, zoals bijvoorbeeld monumenten?</p> <p><i>Zie hiertoe de routekaart en de bijlagen besluitvorming agenda 2030 13 juli 2021.</i> <i>In de besluitvorming voor Agenda 2030 is de scope nader toegelicht. De uiteindelijke doelstelling, gebaseerd op het klimaatakkoord is 95% CO2 te reduceren. Dat geldt voor al het maatschappelijk vastgoed uit de portefeuille, inclusief monumenten. Het kan dus voorkomen dat er gebouwen zijn die energie leveren en gebouwen die nog steeds energievragend zijn. Niet alle gebouwen worden dus per definitie energieneutraal gemaakt.</i></p> <p>4. Is het logisch dat de gemeente Dordrecht er voor kiest om een monumentaal pand zoals het Museum van Gijn en het Duurzaamheidscentrum Weizigt onderdeel te laten zijn van de zes geselecteerde panden, terwijl hiervoor geen verplichting geldt om deze</p>

energie neutraal te maken? Dit terwijl er tal van ander maatschappelijk vastgoed in portefeuille zit waarvoor deze verplichting wel geldt en het college zich als doel gesteld heeft om in plaats van 2050, Dordrecht in 2040 al klimaat neutraal te laten zijn, conform het Akkoord van Parijs.

Hoewel er geen labelplicht geldt voor monumenten geldt er wel de verantwoordelijkheid om monumenten duurzaam te maken. De gemeentelijke ambitie is om uiteindelijk een energieneutrale vastgoedportefeuille te hebben. Dat geldt voor de gehele portefeuille, inclusief monumenten. In de uitwerking kan het voorkomen dat er gebouwen zijn die energie leveren en gebouwen die nog steeds energievragend zijn (zoals monumenten).

5. Kunnen de werkzaamheden van deze twee panden, gezien het voorgaande voorlopig niet beperkt blijven tot het vervangen van de afgeschreven installaties?

Het voorstel gaat al van die systematiek uit. Bij Huis van Gijn is de vervanging van de CV-ketel volgens de Meerjarenonderhoudsbegroting aanstaande. Hetzelfde geldt voor het Van Baerleplantsoen. Het vervangen van de verwarmingsinstallatie moet integraal gezien worden. Bij het vervangen van de verwarmingsinstallatie moet tevens gekeken worden naar isolerende maatregelen en eventueel het vervangen van radiatoren. Op deze manier worden maatregelen optimaal op elkaar afgestemd.

6. Hoe realistisch is de doelstelling van het college om Dordrecht al in 2040 energie neutraal te laten zijn. We halen onze doelstelling 10 jaar naar voren, maar gaan in het gepresenteerde plan nog uit van 2050?
Het huidige voorstel is gebaseerd op 2050.

7. In het voorstel wordt over de Sportboulevard genoemd dat tenminste energielabel A+ behaald kan worden, in tabel 1 staat aangegeven "leidt toe naar energieneutraal". Wat is de situatie nu?
De situatie nu is dat het huidige energielabel van de Sportboulevard is label C. Na realisatie van de voorgestelde maatregelen is dit: Label A+.

8. In het voorstel staat aangegeven dat de terugverdientijd gemiddeld 11 jaar is, terwijl in tabel 2 vermeldt staat dat het plaatsen van zonnepanelen en aansluiting op het warmtenet een terugverdientijd heeft van 24 jaar respectievelijk 189 jaar. Ook de terugverdientijd van de andere gebouwen liggen boven de genoemde gemiddelde terugverdientijd van 11 jaar. Hoe kunnen we de terugverdientijd in de tabel relateren aan de genoemde gemiddelde terugverdientijd van 11 jaar?
*De gemiddelde terugverdientijd is als volgt berekend:
De totale investeringskosten bedragen € 4.112.835. De jaarlijkse energiebesparing is € 361.296. Dit op elkaar gedeeld geeft een uitkomst van € 4.112.835 / 361.296 = 11,38 jaar.*

9. Waarom wordt er niet ingezet op de opslag van opgewekte energie? Zo werd onder meer tijdens de commissievergadering reeds opgemerkt dat de opwekking van energie middels zonnepanelen in winter fors terugloopt, terwijl bijvoorbeeld het pand sportboulevard meer verbruikt in de wintermaanden.

Kan deze opslag van energie niet alsnog worden meegenomen in het raadsvoorstel?

Bij lokale opslag van energie wordt er gesproken over een dagopslag en geen seizoensopslag. Accu's voor alleen opslaan van te veel geproduceerde stroom, om dit op een later moment weer te gebruiken, zijn met de hoge investering in een batterij op dit moment niet rendabel en wordt niet op grote schaal toegepast. De ontwikkelingen en krapte op het energie net maken dergelijke toepassingen in de toekomst wellicht wel rendabel

10. Kerkeplaat 3 (gebouw Stadsbeheer): Is de aanleg van zonnepanelen op een nog aan te brengen overkapping op een deel van het parkeerterrein niet een te dure oplossing, rekening houdend met de vele platte daken die Dordrecht heeft?

Carports (afhankelijk van omvang project en gewenste uitstraling) zijn inderdaad iets duurder in aanschaf dan een traditioneel dakgebonden systeem. Grote voordeel van locatie Kerkeplaat is dat de E-aansluiting grotendeels al geschikt is voor het aansluiten van zonnepalen, wat de AC-kosten (integrale kostprijsberekening) drukt. We verwijzen hierbij graag naar de RES waarin staat opgenomen slimme keuzes te maken. Het is 'En-en'. Dus zonnepanelen plaatsen waar mogelijk, ook al moet er een extra overkapping voor worden gerealiseerd. Daarnaast zal in het vervolgtraject worden gekeken naar nog meer mogelijkheden voor zonnepanelen. Overigens wordt na de implementatie van dit voorstel bij 5 van de 6 gebouwen zonnepanelen geïmplementeerd.

11. Voor verduurzaming van het duurzaamheidscentrum Weizigt wordt rekening gehouden met een investering van EUR 325.000. Hiervan komt EUR 245.000 uit het revolverend fonds. De beoogde energiebesparing bedraagt slechts EUR 7.000 per jaar.

Fase I, zo zegt het plan is bedoeld als vliegwiel voor de toekomstige duurzaamheidsinvesteringen. Waarom kiezen we niet in fase I voor een pand waarbij de energiebesparing hoger is en hierdoor het revolverende fonds sneller gevuld wordt, waardoor nieuwe duurzaamheidsprojecten sneller kunnen worden opgepakt?

Bij Weizigt is zowel de koeling als de CV ketel aan vervanging toe. Voor dit gebouw is het nu het moment om deze installaties te vervangen door een duurzaam alternatief. Omdat er extra koeling wordt toegevoegd zodat het klimaat verbetert, is de terugverdiensijd relatief lang.

Het uiteindelijke doel is volledige verduurzaming van de portefeuille. De uitgaven voor Weizigt zijn hiermee in lijn met uitgangspunten van het fonds.

12. Er wordt bij het raadsvoorstel reeds rekening gehouden met uitloop van kosten. Het voorstel houdt rekening met 10% onvoorziene kosten naast indexatie van kosten.

	<p>Kunnen wij er van uit gaan dat er met marktpartijen vastgestelde prijzen worden overeengekomen, zoals dat ook door niet overheidsinstanties wordt overeengekomen, zodat onvoorziene kosten zoveel mogelijk worden afgewenteld worden op marktpartijen, die de opdrachten aannemen?</p> <p><i>Het is gebruikelijk om met marktpartijen een vastgestelde prijs overeen te komen op basis van de aanbestedingsrichtlijn. Daarmee worden risico's omtrent prijsstijgingen zoveel mogelijk beperkt. Wij laten ons hierin bijstaan en adviseren door de inkoopafdeling van SGD (Service Gemeente Dordrecht).</i></p> <p>13. Kunnen wij er ook van uitgaan, dat mocht er onverhoopt sprake zijn van uitloop van kosten, dat het college met een nieuw voorstel komt richting de commissie/raad voordat een project wordt uitgevoerd en niet wanneer het project al gaande is? Dit zodat de raad weet waarvoor zij goedkeuring geeft en niet achteraf geconfronteerd wordt met kosten, waartegen zij geen “nee” meer kan zeggen omdat het lopende project anders niet kan worden afgerond.</p> <p><i>We volgen de hiervoor gebruikelijke procedures.</i></p>
Richard in 't Veld (VSP)	<p>1. In het voorstel is vermeld dat gebruik is gemaakt van kengetallen voor bepalen van de investeringskosten. De vraag is van wanneer deze kengetallen dateren, gelet op de sterke stijging van de kosten van de laatste maanden.</p> <p><i>De tarieven zijn gebaseerd op prijspeil 2021/2022 en zijn in het voorstel reeds geïndexeerd naar het verwachte uitvoeringsjaar.</i></p> <p>2. Voor de aanleg van zonnepanelen op Gebouw Stadsbeheer moet eerst een overkapping aangebracht worden. Dit zal ook kosten met zich meebrengen.</p> <p>a. Waarom deze keuze terwijl er bv scholen zijn waar zonder extra kosten zonnepanelen geplaatst kunnen worden?</p> <p><i>Zie hiertoe het antwoord op vraag 10 van dhr. Tutopoy (Op ons Eiland. Daarnaast verwijzen wij u graag naar de onlangs behandelde artikel 40-vragen inzake zonnepanelen op scholen.</i></p> <p>b. Meer algemeen: Het doel is verduurzamen en niet welk gebouw kunnen we z.s.m. een hoger label bezorgen/energieneutraal maken. Dus waarom niet kijken naar het z.s.m. behalen van de meeste “winst” door bv te kiezen voor alle gebouwen (indien technisch mogelijk) voorzien van zonnepanelen en/of warmtepompen?</p> <p><i>Zie hiertoe antwoord op vraag 3 van 'Op ons Eiland. De totaalopdracht is het verduurzamen van de gehele portefeuille, dus uiteindelijk komen alle gebouwen een keer voorbij. We moeten dus ook gebouwen aanpakken die ingewikkelder zijn of een langere terugverdientijd kennen.</i></p>

	<p>3. De prijs voor elektra is gebaseerd op kostenniveau begin 2022. In de door BDO uitgevoerde stresstest is vermeld dat de prijzen voor elektra voor 2023 per 12 oktober 2022 voor 80% zijn vastgelegd en dat deze stijgen met meer dan 200% t.o.v. 2022. Dit betekent weliswaar meer kosten maar ook een hogere besparing.</p> <p>De vraag is dan ook het rekenmodel te vullen met de meest actuele gegevens/variabelen, zodat een juist beeld ontstaat.</p> <p><i>zie hiertoe de eerdere beantwoording op vraag 1 van het CDA</i></p> <p>4. Kijkend naar de voorgestelde maatregelen is het plaatsen van zonnepanelen een belangrijk item. Echter zal waarschijnlijk vanaf 2025 het salderen worden afgebouwd en wordt de regeling hierdoor minder gunstig, waardoor de besparing ook zal verminderen.</p> <p>Graag overzicht van de besparing waarbij de salderingsregeling is afgeschaft en de terugleververgoeding resteert. Deze vergoeding kan dan, als percentage van de prijs voor elektra, als een variabele aan het rekenmodel worden toegevoegd.</p> <p><i>Dit gaat alleen op bij Kleinverbruik-aansluitingen (salderen), voor Grootverbruik-aansluitingen is dit niet relevant. De afschaffing van de salderingsregeling heeft geen invloed op de berekende investeringen en terugverdientijden.</i></p> <p>5. Aansluiting op het warmtenet van de Sportboulevard heeft een terugverdientijd van 189 jaar. Dit lijkt economisch gezien niet echt een aanbeveling het te doen.</p> <p>Is een warmtepomp niet realistischer en goedkoper en zeker zo duurzaam?</p> <p><i>De terugverdientijd is inderdaad heel lang, maar daarentegen is de CO2 uitstoot heel laag. Omdat ze gebruik maken van restwarmte. Daarnaast kost het aansluiten op de restwarmte niet meer dan een standaard CV-ketel.</i></p> <p><i>Ook is er in de RES (Regionale Energiestrategie) afgesproken dat wij zoveel als mogelijk aansluiting zullen maken op het warmtenet van HVC om zodoende een bijdrage te leveren aan de benodigde CO2 reductie. Dus verdient deze oplossing de voorkeur. Daarnaast is deze berekening gemaakt op basis van verouderde tarieven. Deze zullen worden uitgewerkt en worden getoetst waarmee we de terugverdientijd aanmerkelijk kunnen verkorten.</i></p>
<p>Pieter Groenewege</p> <p>Partij voor de Dieren</p>	<p>Tijdens de commissie werd verteld dat voor ieder pand is onderzocht wat de mogelijke verduurzamingsmaatregelen waren, inclusief voor- en nadelen. De uitkomsten van die onderzoeken zijn de maatregelen zoals ze in het raadsvoorstel worden voorgesteld.</p> <p>Ik zou graag deze onderzoeken ontvangen.</p> <p><i>Alle relevante informatie uit de onderzoeken zijn al verwerkt in het raadsvoorstel. Informatie bevat veel details voor medewerkers en is verwerkt tot geaggregeerde informatie voor besluitvorming door college en raad. De rapporten zijn op verzoek wel in te zien.</i></p>