

Aan  
de gemeenteraad

**Datum** 22 augustus 2023  
**Zaaknummer** 2023-0113627  
**Betreft** Label C-verplichting kantoren Spuiboulevard 300 en  
Spuiboulevard 298/Hellingen 20

**Vergadering van**  
**Portefeuillehouder:** Tanja de Jonge  
**Begrotingsprogramma** Groen, Duurzaam en Ruimtelijk Dordrecht  
**Kernteam/Opgave:** Publiksaccommodaties - Vastgoed, Onderwijshuisvesting &  
Wijkaccommodaties  
**Auteur:** Anique Mertens  
**E-mail:** af.mertens@dordrecht.nl  
**Verantwoordelijke:** Martin Knijnenburg  
**Openbaar:** Ja

### **Raadsinformatiebrief**

#### **Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?**

Vanaf 1 januari 2023 zijn kantoorgebouwen via het Bouwbesluit 2021, Artikel 5.11, wettelijk verplicht minimaal energielabel C te bezitten. De gemeente Dordrecht heeft twee kantoorgebouwen in eigendom die onder deze wetgeving vallen, maar nog niet voldoen aan de label C-verplichting. Het betreft het Stadskantoor (Spuiboulevard 300, label D) en de Hellingen (Spuiboulevard 298, label D/Hellingen 20, label E). Het bevoegd gezag, Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, is gestart met het handhavingstraject en heeft in mei 2023 schriftelijk om een verbeterplan en toelichting gevraagd voor bovengenoemde gebouwen. De verbeterplannen, inclusief verdiepend onderzoek, zijn in 2022 in opdracht van de gemeente opgesteld door een erkende marktpartij. Hierin is rekening gehouden met de aanstaande sloop van beide gebouwen in verband met de verhuizing naar het Huis van Stad en Regio in 2025. Uit onderzoek naar mogelijke energiebesparingsmaatregelen blijkt dat het verduurzamen van beide gebouwen niet financieel verantwoord is voor zo'n korte exploitatieperiode.

Ons college voelt de verantwoordelijkheid om bij te dragen aan de verduurzaming van het vastgoed en om duurzamer om te gaan met energie en materialen. In deze raadsinformatiebrief treft u hetgeen wij zullen doen omtrent duurzaamheid in beide gebouwen en wat de precieze reden is om niet te verduurzamen naar label C.

#### **Wat is de te delen informatie?**

##### *Werking energielabel C-verplichting*

De labelverplichting kent enkele voorwaarden waarbij niet voldaan hoeft te worden aan de wetgeving. Een van de voorwaarden is dat het kantoorgebouw ten hoogste twee jaar wordt gebruikt. In 2022 is de planning met betrekking tot de oplevering van het Huis van Stad en Regio gewijzigd van eind 2024 naar Q2 2025. Door deze wijziging kunnen wij geen aanspraak meer maken op deze voorwaarden. Formeel gezien moeten de gebouwen door uitloop van het nieuwbouwproject voor maximaal zes maanden voldoen aan energielabel C. Om te onderzoeken in hoeverre label C financieel haalbaar en verantwoord is, is een maatwerkadvies en verdiepend onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden.

### *Uitkomst onderzoeken*

Het toepassen van een luchtwater warmtepomp komt in het maatwerkadvies als enige mogelijke maatregel naar voren. De warmtepomp vraagt per gebouw om een investering van € 250.000,- met een terugverdientijd van vier jaar. In maatwerkadviezen wordt gewerkt met kengetallen. Om die reden is een verdiepend onderzoek uitgevoerd naar de technische haalbaarheid en zijn hierop de investeringen en terugverdientijden aangepast naar de werkelijke situatie. Tevens is hierbij een planning opgesteld op basis van de huidige markt.

Om beide gebouwen te laten voldoen aan de wetgeving is een totale investering van € 690.000,- benodigd. De terugverdientijd bedraagt tussen de acht tot tien jaar. Gebaseerd op de huidige levertijden zullen de werkzaamheden minimaal 36 weken in beslag nemen. Inclusief het aanvragen van krediet bij uw raad, zullen de installaties pas rond Q2 2024 operationeel zijn. De installatie zal vervolgens een exploitatieperiode van ongeveer één jaar kennen in de huidige gebouwen. De complexiteit van de huidige installaties in beide gebouwen vraagt om aangepaste warmtepompen die niet in andere gebouwen toegepast kunnen worden. Het is een reëel scenario dat de installaties na gebruik vernietigd worden.

Na een exploitatieperiode van één jaar zal € 612.361,- van de investering niet terugverdiend zijn. De installaties zullen tijdens de sloop van beide gebouwen vernietigd worden. Hiermee gaan (schaarse) grondstoffen en materialen verloren. Het niet optimaal benutten van de technische levensduur, alsmede de benodigde grondstoffen en materialen, wijst niet op een duurzame beslissing. Ons college is verantwoordelijk voor het zo goed mogelijk besteden van het gemeenschapsgeld. Het investeren in een gebouw wat na een periode van één jaar wordt gesloopt ziet ons college als kapitaalvernietiging. Tevens draagt het niet bij aan de verduurzamingsopgave van de kernpanden in de vastgoedportefeuille.

### *Wat doen we wel*

In oktober 2022 is binnen de gemeente Dordrecht het energiebesparingsproject van start gegaan. Sinds de start is het Stads kantoor iedere vrijdag gesloten en Noordendijk 248 iedere woensdag. Hiermee is tot op heden ruim 35.000 m<sup>3</sup> minder gas verbruikt ten opzichte van een jaar eerder. Deze maatregel zal ook in de zomer gehanteerd worden. Hiermee wordt het elektriciteitsverbruik in deze periode verminderd. Naast het verminderen van het energieverbruik pakken we zoveel mogelijk laag hangend fruit mee om bij te dragen aan de verduurzamingsopgave. Dit betekent dat er energiebesparende maatregelen uitgevoerd worden die voor de oplevering van het Huis van Stad en Regio zijn terugverdiend. Het gaat onder andere om het gedeeltelijk vervangen van oude verlichting naar LED en het isoleren van leidingen om warmteverlies tegen te gaan.

### **Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?**

Het energiebesparingsproject zal gehandhaafd blijven. In de maanden juli en augustus van 2023 worden de plannen met betrekking tot het gedeeltelijk vervangen van de verlichting en het isoleren van leidingen verder uitgewerkt. Dit betekent dat we offertes zullen opvragen voor de werkzaamheden, de kosten doorrekenen en de uitvoering gaan inplannen. Tevens zullen de huidige sluitingsdagen van het Stads kantoor en de Noordendijk gehanteerd blijven.

Het college besluit de gebouwen Spuiboulevard 300 en Spuiboulevard 298/Hellingen 20 niet te verduurzamen. Dit wordt ter beoordeling aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid voorgelegd.

### **Welke kosten zijn verbonden aan het proces?**

De kosten voor gebouwgebonden werkzaamheden die voortvloeien uit het energiebesparingsproject komen ten lasten van de exploitatie van het betreffende gebouw en worden betaald uit de regulieren budgetten. Door besparingen op gas en elektra verdienen deze investeringen zich terug.

Het college van Burgemeester en Wethouders

secretaris

burgemeester