Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Aan
de gemeenteraad

Datum 6 december 2022
Zaaknummer 2022-0193484

Betreft Beschikbaar stellen van Investeringskredieten verduurzaming maatschappelijk vastgoed

Vergadering van
Portefeuillehouder: Tanja de Jonge
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Publieksaccommodaties - Vastgoed, Onderwijshuisvesting & Wijkaccommodaties
Auteur: Jan Pieter Preesman
E-mail: jp.preesman@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Jan Pieter Preesman
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

vanuit de reservering Agenda 2030, onderdeel Verduurzaming maatschappelijk vastgoed, de reservering voor de projectorganisatie ad. € 500.000 voor de periode van 4 jaar toe te voegen aan de personele begroting;

vanuit de reservering Agenda 2030, onderdeel Verduurzaming maatschappelijk vastgoed, de uitvoeringsbegeleiding door het SGD voor in totaal ca. € 350.000 eveneens over een periode van 4 jaar toe te voegen aan de personele begroting;;

een achttal investeringskredieten vast te stellen met een investeringsomvang van in totaal ca. € 4,1 miljoen, en hierop in totaal € 952.000 subsidie duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA) als inkomst te ramen;

het saldo van 3. te dekken uit een onttrekking uit de reserve verduurzaming voor ca. € 2,6 miljoen en de onderhoudsreserve vastgoed voor € 547.000 en het totaalbedrag te storten in de reserve afschrijving ter dekking van de kapitaallasten;

de te realiseren besparing op de energiekosten ad. € 225.000 per jaar jaarlijks toe te voegen aan de reserve verduurzaming met ingang van 2024;

in overleg met externe huurders de verrekening van de energiebesparing van ca. € 161.000 middels een huurverhoging vast te leggen in allonges;

de begroting 2023 overeenkomstig besluit 1 t/m 5 te wijzigen conform de begrotingswijziging met het nummer 223015 52108.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?
Er is door uw raad in het kader van de Agenda 2030 een reservering gemaakt voor het programma Duurzame Stad waarin twee onderdelen zijn opgenomen: (1) het zonoffensief en (2) de verduurzaming gemeentelijk vastgoed. Voor het onderdeel verduurzaming maatschappelijk vastgoed is een reservering gemaakt voor de benodigde formatie om de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed namens de gemeente te begeleiden (€ 500.000). Hiernaast is €

8.500.000 als startkapitaal in een revolverend fonds beschikbaar gesteld voor het uitvoeren van maatregelen. De energiebesparingen van de duurzaamheidsmaatregelen worden vervolgens toegevoegd aan het revolverend fonds om weer nieuwe duurzaamheidsinvesteringen mogelijk te maken.

Voor de uitvoering van de agenda 2030 besluit de raad over de programma's en bijbehorende reserveringen, het college werkt concrete voorstellen uit. Zie hiertoe 2021-0054583

Wat is het doel?
De gemeente Dordrecht wil in 2040 een klimaatneutrale stad zijn. Vergelijkbare doelstellingen staan in het Akkoord van Parijs en het nationaal Klimaatakkoord. De verduurzaming van de gemeentelijke portefeuille Maatschappelijk vastgoed is hier onderdeel van. Met het vrijgeven van het voorgestelde krediet van € 2.558.092 (zie tabel 2.) worden 6 gebouwen verduurzaamd en wordt een belangrijke stap gezet naar een energie neutrale gebouwportefeuille. Met het vrijgeven van de additionele € 500.000 kan de komende 4 jaar personeel worden ingezet voor het begeleiden van de verduurzaming namens de gemeente. Daarnaast wordt er ook 1 FTE inzet vanuit het SGD ingezet voor de technische begeleiding en implementatie van de maatregelen gedurende de uitvoeringsperiode. Hiervoor is ca. € 350.000 berekend.

Er is voor deze eerste fase een selectie gemaakt van gebouwen die een afspiegeling vormen van de totale portefeuille (een monument, een sportcomplex, een multifunctioneel centrum en een kantoor). Daarnaast is ook gekeken naar 'laaghangend fruit', zoals de 'grootverbruiker' Sportboulevard.

De selectie van gebouwen uit deze eerste fase en maatregelen is gebaseerd op:

- Verduurzaming op natuurlijke vervangingsmomenten (combineren met groot onderhoud)
- Te behalen energiewinst
- Terugverdientijd van de maatregelen
- Dwarsdoorsnede uit de portefeuille zodat ervaring kan worden opgedaan met proces en ingrepen verduurzaming voor verschillende typen gebouwen
- Inspelen op actuele problemen die spelen bij huurders, zoals bij de Sportboulevard (groot verbruiker energie) en Duurzaamheidscentrum Weizigt.

Het duurzaamheidsvoorstel voor de komende drie jaar (2023 - 2025) ziet er als volgt uit (zie bijgevoegd tabel 1):

Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?
1. Om de projectorganisatie op te zetten en te begeleiden is een projectleider aangesteld die zich de komende 4 jaar fulltime zal richten op de voorbereiding en implementatie van de duurzaamheidsmaatregelen. Hiertoe is een reservering gemaakt van € 500.000,- als onderdeel van de totale € 9.000.000,-.

2. Voor de begeleiding van de uitvoering van de investeringen is 10% van de investering (exclusief aandeel MJOP) geraamd voor de technische afdeling van de Service Gemeente Drechtsteden (SGD). Deze middelen met een omvang van € 350.000 worden, verdeeld over een periode van 4 jaar, toegevoegd aan de personele begroting van het SGD.

3. Ten aanzien van het benodigde investeringskrediet van in totaal ca. € 4,1 miljoen zijn onderzoeksrapporten opgesteld, die dienen als onderbouwing om te komen tot het gestelde doel, namelijk het realiseren van een energie-neutrale gebouwportefeuille zoals onder het kopje 'Wat is het doel' verwoord.

Ten aanzien van de panden die het betreft een onderbouwing van het voorstel:

Museum van Gijn
In dit object ligt de focus op het vervangen van de beglazing en de installatie van een warmtepomp, dit omdat het vervangen van de ketel technisch gezien aanstaande is. Gezien het monumentale karakter van dit gebouw, ligt er geen verplichting ten aanzien van het volledig energieneutraal maken dit gebouw, evenmin een labelplicht. Er is derhalve nog geen energielabel van dit gebouw beschikbaar. Ondanks het monumentale karakter van dit gebouw wordt er wel

gestuurd op maximale energiebesparing en verhoging van het gebruikscomfort. Dit pand is geselecteerd om ervaring op te doen met het verduurzamen van monumenten.

Sportboulevard
Dit pand valt in de 1e fase verduurzaming vanwege het grote energieverbruik en daarmee de grote besparingskansen die er liggen. Vanwege de impact en de achtergrond van de maatregelen worden deze afzonderlijk gepresenteerd. Het gaat om investeringen in LED-verlichting (armaturen), zonnepanelen en aansluiting op het warmtenet.
Een deel van de voorgestelde werkzaamheden uit het onderzoeksrapport zijn geheel te bekostigen uit het MJOP (onderhoudsreserve vastgoed) en buiten het voorstel gehouden. Het gaat hierbij om isolatiemaatregelen. Vanwege de theoretisch lange afschrijftermijn van de aansluiting op het Warmtenet is dit als apart punt benoemd. Dit omdat er in de Regionale Energiestrategie is vastgesteld dat er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk aansluiten op het Warmtenet. Dit leidt uiteindelijk tot minder gasverbruik en daarmee tot CO_2-reductie. Momenteel heeft het pand energielabel C. Met de voorgestelde maatregelen kan tenminste Energielabel A+ behaald worden en daarmee minder energieverbruik.

Dalmeijerplein 10-12 (Cultureel centrum Sterrenburg)
Bij dit pand zullen we ons vooral richten op het energieneutraal maken van het pand, door onder andere LED-verlichting en zonnepanelen te plaatsen. Het pand heeft reeds Energielabel A+++, echter er spelen ook problemen met de ventilatie in dit pand. De verduurzamingsmaatregelen alhier worden gecombineerd uitgevoerd met het oplossen van de klimaatklachten, (behandeling in commissie d.d. 6-10-2021). De doelstelling is dat met deze ingrepen het gebouw energieneutraal gemaakt wordt.

Kerkeplaat 3 (Stadsbeheer)
Bij dit pand ligt de focus op het plaatsen van zonnepanelen en het optimaliseren van het binnenklimaat door tochtstrippen en kierdichting. Vanwege het toekomstperspectief van dit pand zal worden gestreefd naar een gunstiger label. Momenteel heeft het pand energielabel C, doel is om Label A te verkrijgen.

Maria Montessorilaan 3 (Sport Plus)
Bij dit pand wordt de boiler voor warm water vervangen door een energiezuinige warmtepomp boiler en wordt er nog een aantal zonnepanelen bijgeplaatst. Met deze ingrepen wordt het pand energieneutraal gemaakt. Dit pand heeft momenteel Energielabel A, en kan met deze ingrepen energieneutraal gemaakt worden.

Van Baerleplantsoen 30 (Duurzaamheidscentrum Weizigt)
Hier ligt de nadruk op het vervangen van de bestaande verwarmingsinstallatie voor een duurzaam alternatief, te weten een 4-pijps warmtepomp, die in de zomer tevens koelt. Hiertoe is een technische noodzaak, gezien huidige gasgestookte CV-ketel vervangen moet worden omdat deze technisch afgeschreven is. Met oog op het monumentale karakter van dit pand is hier geen verplichting tot het energieneutraal maken, maar vanwege gebruikerscomfort, terugdringen van de energiekosten en technische noodzaak worden toch enkele verduurzamingsmaatregelen doorgevoerd.

Tevens is voor 4 panden een beroep gedaan op de Subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA). Hiervoor is op de eerste dag van de openstelling d.d. 3 oktober 2022 een aanvraag ingediend, waarop uiterlijk na 13 weken (3 januari 2023) wordt beslist. Inmiddels is bekend gemaakt dat 2 panden binnen de loting zijn gevallen. Hiervoor wordt uiterlijk 31 december 2022 duidelijk gemaakt wat de hoogte van het totaal te ontvangen subsidiebedrag is. De aangevraagde subsidie voor de investeringen uit dit voorstel bedraagt ca. € 952.000. Deze subsidie moet conform de regelgeving in mindering gebracht worden op de investeringskredieten.

4. Om de investering na aftrek van de subsidie te bekostigen is een bijdrage uit het revolverend fonds noodzakelijk. Daarnaast zal er optimaal geput worden uit de reservering voor het MJOP (onderhoudsreserve vastgoed).

5. Volgens de werking van het revolverend fonds zal de berekende jaarlijkse energiebesparing voor het deel dat ten gunste van de gemeente komt voor een bedrag van € 225.000 toegevoegd worden aan de reserve. Op deze wijze vult het revolverend fonds zichzelf en kunnen met de gerealiseerde besparingen vervolgens weer nieuwe investeringen worden gedaan. Een deel van de berekende energiebesparing met een omvang van ca. € 135.000 zal ten gunste komen van de huurder.

Voor wat betreft het deel van de investering dat bekostigd wordt vanuit de onderhoudsreserve vastgoed, en dus feitelijk al gebudgetteerd was, geldt dat de energiebesparing ten gunste komt van de huurder. Dit is ten dele het geval voor de Sportboulevard.

6. Volgens eerdere besluitvorming (202104-5) geldt voor externe huurders, die zelf de energierekening betalen, dat zij 20% van de gerealiseerde energiebesparing zelf mogen houden als incentive om mee te doen aan de verduurzaming. De overige 80% komt ten goede aan de gemeente als gebouweigenaar en investeerder en vloeit terug in het revolverend fonds. Voor interne gebruikers geldt dat 100% van de besparing terugvloeit in het fonds.

7. Voor de Sportboulevard en het Cultureel centrum Sterrenburg zullen we de huurinkomsten verhogen (met 80% van de berekende energiebesparing – minus het aandeel dat vanuit de onderhoudsvoorziening wordt bekostigd). We leggen dit vast middels een allonge. Deze hogere huurinkomsten (I) worden begroot, én leiden tot een even grote storting in het duurzaamheidsfonds (U).

Graag verwijzen wij u naar bijlage tabel 2 van dit document waarin e.e.a. staat opgenomen over dit punt inzake de bekostiging en terugverdientijden.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?
Voor het bepalen van de investeringskosten is gebruik gemaakt van kengetallen, deze kunnen in de uitvoering nog onderhevig zijn aan aanbestedingsvoor- of nadelen. De markt is overspannen, waardoor de investeringsbedragen hoger kunnen uitvallen dan vooraf gecalculeerd. Naarmate het jaar waarvoor is begroot verder in de toekomst ligt, wordt dit risico groter. Daarom hebben we gekozen voor een specifieke aanpak van drie jaar.

Duurzaamheidsmaatregelen zijn nog volop in ontwikkeling. We hebben onze berekeningen gemaakt op basis van de huidige technische mogelijkheden. Tijdens de uitvoering kijken we naar de meest actuele mogelijkheden. Dit kan tot hogere investeringskosten leiden, maar kan ook tot hogere besparingen leiden.

Bij de berekening van de besparingen zijn we uitgaan van energietarieven begin 2022 en een gemiddeld klimaatjaar. De werkelijke berekende besparing kan hoger of lager uitvallen.

Het risico bestaat dat de DUMAVA-subsidie niet of niet geheel wordt toegekend. In dat geval wordt het beroep op het duurzaamheidsfonds maximaal ca. € 952.000 hoger.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?
In februari 2022 is een Project Start UP geweest, waaraan zoveel mogelijk betrokkenen binnen de Dordtse- en SGD organisatie hebben deelgenomen. E.e.a. heeft geleid tot plan van aanpak waarin staat beschreven welke doelstellingen wanneer behaald zullen worden, met een einddatum van 2050. Dit plan van aanpak is nog niet aangepast aan de doelstelling uit het Politiek Akkoord om in 2040 als stad klimaatneutraal te zijn.

Vervolgens is er door een externe partij voor de panden, die deze pilot betreffen, een rapportage opgesteld waarin verduurzamingsmaatregelen zijn omschreven inclusief kostenraming en beoogde energiebesparing.

In het verduurzamingsproces voor de Sportboulevard wordt samen opgetrokken met Optisport. De uitwerking en uitvoering van de maatregelen wordt in nader overleg met de huurders en gebruikers vormgegeven.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?
2021-0054583 (Reservering Agenda Dordrecht 2030) (https://raad.dordrecht.nl/Documenten/Voorstel-Reserveringen-Agenda-Dordrecht-2030-Raadsvoorstel-3.pdf)

202104-5 (Reservering Agenda Dordrecht 2030) (https://raad.dordrecht.nl/Documenten/202104-5-Reserveringsvoorstel-Duurzame-stad-Agenda-2030-1.doc)

Hoe wordt dit betaald?
Als onderdeel van de Agenda Dordrecht 2030 is € 9 miljoen gereserveerd voor de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed.

Middels de bijgevoegde begrotingswijziging onttrekken we voor de projectleiding € 500.000,- vanuit de reserve Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed (periode 2023-2026).

We investeren voor in totaal van € 4,1 miljoen aan duurzaamheidsmaatregelen voor 6 gebouwen. We onttrekken hiervoor ca. 547.000 uit het MJOP en verwachten hiervoor een DUMAVA-subsidie met een omvang van ca. € 952.000. Er resteert dus een onttrekking van circa € 2,6 miljoen uit de reserve Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed voor de duurzaamheidsinvesteringen.

Het SGD doet de directievoering, begeleiding en toezicht op de uitvoering van de investeringen, waarvoor nog eens ca. € 350.000 uit de reserve Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed wordt toegevoegd aan de personele begroting.

Bij de eerste twee panden (Sportboulevard en Dalmeyerplein 10-12) is sprake van externe huurders die de energierekening betalen. Daar zal middels een allonge op de huurovereenkomst worden vastgelegd hoe de kostenbesparing, die bij de eigenaar moet landen, wordt verrekend (zie als toelichting op dit onderdeel ook figuur 1).

De terugverdientijd is gemiddeld 11 jaar, wat binnen de marges ligt van het eerder genomen raadsbesluit (202104-5). Daarnaast geldt dat duurzaamheidsinvesteringen, die volledig uit het MJOP kunnen worden bekostigd, buiten dit voorstel zijn gehouden.

zie ook **'tabel 2'** en **'figuur 1'**

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?
Indien uw raad instemt met het verstrekken van het benodigde budget wordt de uitvoering verder voorbereid en zal een aanbesteding plaatsvinden volgens de richtlijnen die hier wettelijk voor zijn gesteld. Doel is dat uitvoering van de geplande werkzaamheden in 2023 - 2024 ten uitvoer gebracht zullen worden, afhankelijk van beschikbaarheid van marktpartijen.

Het college van Burgemeester en Wethouders

Zaaknummer 2022-0193484

De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 6 december 2022 inzake Beschikbaar stellen van Investeringskredieten verduurzaming maatschappelijk vastgoed ;

gelet op artikel 192, lid 1 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

vanuit de reservering Agenda 2030, onderdeel Verduurzaming maatschappelijk vastgoed, de reservering voor de projectorganisatie ad. € 500.000 voor de periode van 4 jaar toe te voegen aan de personele begroting;

vanuit de reservering Agenda 2030, onderdeel Verduurzaming maatschappelijk vastgoed, de uitvoeringsbegeleiding door het SGD voor in totaal ca. € 350.000 eveneens over een periode van 4 jaar toe te voegen aan de personele begroting;;

een achttal investeringskredieten vast te stellen met een investeringsomvang van in totaal ca. € 4,1 miljoen, en hierop in totaal € 952.000 subsidie duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA) als inkomst te ramen;

het saldo van 3. te dekken uit een onttrekking uit de reserve verduurzaming voor ca. € 2,6 miljoen en de onderhoudsreserve vastgoed voor € 547.000 en het totaalbedrag te storten in de reserve afschrijving ter dekking van de kapitaallasten;

de te realiseren besparing op de energiekosten ad. € 225.000 per jaar jaarlijks toe te voegen aan de reserve verduurzaming met ingang van 2024;

in overleg met externe huurders de verrekening van de energiebesparing van ca. € 161.000 middels een huurverhoging vast te leggen in allonges;

de begroting 2023 overeenkomstig besluit 1 t/m 5 te wijzigen conform de begrotingswijziging met het nummer 223015 52108.

Aldus besloten in de vergadering van