

Aan
de gemeenteraad

Datum 18 februari 2025
Zaaknummer 2025-0017182
Betreft Beschikbaar stellen van investeringskredieten
verduurzaming gemeentelijk maatschappelijk vastgoed -
2e tranche

Vergadering van
Portefeuillehouder: Tanja de Jonge
Begrotingsprogramma Groen, Duurzaam en Ruimtelijk Dordrecht
Kernteam/Opgave: Vastgoed - Vastgoed, Onderwijshuisvesting en Wijkaccommodaties
Auteur: Jeroen Bos
E-mail: j.bos@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Jeroen Bos
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

investeringskredieten van in totaal € 6.274.000,- toe te kennen voor de verduurzaming van de gebouwen van het Dordrechts Museum en het Stadsarchief;

de P-begroting van het SGD te verhogen met in totaal € 250.000,- voor de begeleiding van de verduurzaming onder beslispoint 1;

beslispointen 1 en 2 te dekken uit de reserve verduurzaming, de onderhoudsreserve vastgoed en de DUMAVA subsidie;

een aantal investeringskredieten met een omvang van in totaal € 2.475.000,- beschikbaar te stellen voor het collectief aanleggen van PV-panelen op gemeentelijk maatschappelijk vastgoed;

de jaarlijkse kapitaallasten van het investeringskrediet voor de PV-panelen (beslispoint 4) te dekken uit de te realiseren besparing op de energiekosten;

de begroting 2025 op grond hiervan te wijzigen en het meerjarig deel te verwerken in de primaire begroting 2026 conform bijgevoegde begrotingswijziging met nummer 225029.

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 voor de verduurzaming van het maatschappelijk gemeentelijk vastgoed (2021-0054583). Voor de uitvoering van de agenda 2030 besluit de raad over de programma's en bijbehorende reserveringen, het college werkt concrete voorstellen uit.

Wat is het doel?

De gemeente Dordrecht wil energieneutraal zijn in lijn met het akkoord van Parijs en het Nationaal Klimaatakkoord. Deze ambitie geldt ook voor het maatschappelijk vastgoed van de gemeente Dordrecht. In 2021 is door uw raad in het kader van de Agenda 2030 (2021-0054583) € 9.000.000,- beschikbaar gesteld in een revolverend fonds voor verduurzaming van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed, waarvan € 500.000,- voor personeelskosten projectleider verduurzaming gedurende een periode van vijf jaar. Dit budget is bedoeld voor het verduurzamen

van de bestaande bouwvoorraad. Gebouwen die afgestoten, vernieuwd of grootschalig gerenoveerd worden vallen buiten de systematiek van het revolverend fonds en worden los hiervan opgepakt.

Met de verduurzaming van het eigen maatschappelijk vastgoed geven we invulling aan de doelstelling van het Nationaal Klimaatakkoord en de gemeentelijke duurzaamheidsambitie (gebouwgebonden CO₂-arm en aardgasvrij). Dit doen we door het energiegebruik voor bijvoorbeeld verwarmen, koelen, ventileren en verlichten terug te brengen en duurzaam energie op te wekken door bijvoorbeeld PV-panelen en warmtepompen. Een toelichting op de uitgangspunten en aanpak van agenda 2030 is terug te lezen in bijlage 1.

Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?

1 en 3: Investeringskredieten van € 6.274.000,- toe te kennen voor de verduurzaming van de gebouwen van het Dordrechts Museum en het Stadsarchief

Binnen de gemeentelijke gebouwenportefeuille vallen circa 50 gebouwen binnen de scope van het verduurzamen van de bestaande voorraad. In 2022 heeft uw raad ingestemd met het verduurzamen van de 1e tranche met zes gebouwen (2022-0193484).

Voor de besluitvorming over de 2e tranche gebouwen is voor alle resterende gebouwen een analyse op hoofdlijnen gemaakt van de verduurzamingsmaatregelen, de kosten van verduurzaming en de besparingen op het gebied van zowel energie als CO₂.

Vervolgens is op basis van bovenstaande data per gebouw de terugverdientijd van de maatregelen bepaald en is een verdeling gemaakt in categorieën: een kopgroep, een middengroep en een achterhoede. In de kopgroep verdienen duurzaamheidsinvesteringen zich relatief snel terug en leveren een hoge bijdrage in CO₂-besparing.

Het doorlopen van bovenstaande stappen heeft geleid tot een keuze voor de 2^e tranche gebouwen:

GEBOUWEN	Investering excl. zonnepanelen	Engineering en begeleiding	Bijdrage MJOP	Bijdrage Subsidie	Bijdrage Fonds	Jaarlijkse besparing energiekosten	Besparing ton CO2 per jaar	Terugverdientijd tov fonds
Gebouwen Biesbosch	€ 951.000		€ 350.000	€ 28.000	€ 573.000	€ 36.500	30	16
Biesboschcentrum Baanhoekweg								
Botenloods / loket verhuur								
Gebouwen Essenhof	€ 1.344.000		€ 154.000	€ 58.000	€ 1.132.000	€ 73.700	177	15
Nassauweg 200								
Dubbeldamseweg Zuid 183, 183b								
Nieuweweg 1								
Stadsarchief	€ 877.000	€ 40.000	€ 335.000		€ 542.000	€ 35.000	78	15
Jade 400								
Gebouwen Dordrechts Museum	€ 5.397.000	€ 210.000	€ 495.000	€ 291.000	€ 4.611.000	€ 320.000	250	14
Museumstraat 32-40								
Vest 115								
Vest 119								
Wijkcentrum Staart								
Maasstraat 23/25	€ 526.000		€ 224.000	€ 28.000	€ 274.000	€ 15.400	23	18
Totaal	€ 9.095.000	€ 250.000	€ 1.558.000	€ 405.000	€ 7.132.000	€ 480.600	558	

Het revolverend fonds is op dit moment niet voldoende gevuld om alle gebouwen uit de 2e tranche te verduurzamen. Er wordt daarom nu alleen een investeringskrediet aangevraagd voor de gebouwen van het Dordrechts Museum en het Stadsarchief (€ 5.397.000,- + € 877.000,- = € 6.274.000,-).

Deze locaties krijgen nu de voorkeur omdat voor de verduurzaming van de gebouwen van het Dordrechts Museum door het rijk een grote DUMAVA subsidie is verleend van € 291.000,-. Dit heeft een positief effect op de terugverdientijd. In verband met deze subsidie moeten de werkzaamheden bij het Dordrechts Museum binnen twee jaar worden uitgevoerd. De verduurzaming van het Stadsarchief kan worden gecombineerd met de geplande uitbreiding van het gebouw ten behoeve van archiefruimte. Hierdoor hoeft het gebouw maar één keer te worden aangepakt en zijn er schaalvoordelen te behalen in de inkoop. Na het toekennen van het investeringskrediet, worden de projecten opgestart. Naar verwachting zijn alle maatregelen in 2028 uitgevoerd.

Voor de overige gebouwen uit de 2e tranche wordt een apart raadsvoorstel geschreven in combinatie met een voorstel voor een andere financieringswijze.

2: De P-begroting van het SGD te verhogen met in totaal € 250.000,- voor de begeleiding van de verduurzaming onder 1

De begeleiding van de verduurzaming (engineering en projectbegeleiding) wordt uitgevoerd door de Servicegemeente Dordrecht (SGD). Dit budget wordt in de P-begroting van het SGD toegevoegd.

4 en 5: Een aantal investeringskredieten met een omvang van in totaal € 2.475.000,- beschikbaar te stellen voor het collectief aanbesteden en aanleggen van PV-panelen op gemeentelijk maatschappelijk vastgoed

Veel daken van het gemeentelijk vastgoed zijn geschikt voor het aanbrengen van PV-panelen. Het aanleggen van PV-panelen levert aanzienlijke CO₂-besparing op en is relatief eenvoudig te realiseren, los van de verduurzaming van de rest van het gebouw. Collectieve inkoop van PV-panelen leidt bovendien tot een inkoopvoordeel. Tijdens de raadsbehandeling van de gebouwen voor de 1e tranche (2022-0193484) is deze suggestie ook door raadsleden gedaan.

Er is een scan van de daken uitgevoerd om te onderzoeken welke daken van het gemeentelijk vastgoed geschikt zijn voor het plaatsen van PV-panelen. Daarbij is rekening gehouden met het energiegebruik van de gebouwen. 34 daken van de gebouwen die binnen de scope vallen blijken geschikt en hebben een positieve businesscase.

De investering voor het plaatsen van PV-panelen is geraamd op € 2.475.000,-. De verwachte jaarlijkse energiebesparing is circa € 282.000,- (1.179 MWh), terwijl de jaarlijkse kapitaallasten circa € 151.000,- bedragen. Deze energiebesparing draagt bij aan verlagen van het gebouwgebonden energieverbruik.

Omdat de gemeente Dordrecht nu al 100% groene Nederlandse elektriciteit inkoopt wordt er geen extra CO₂-besparing behaald. De CO₂-emissiefactor van groene stroom is 0.

Omdat het fonds, na het beschikbaar stellen van investeringskrediet voor het Dordrechts Museum en het Stadsarchief, onvoldoende gevuld is, wordt een apart investeringskrediet aangevraagd voor de PV-panelen. De kosten voor rente en afschrijving van de PV-panelen worden gedekt uit de verwachte besparingen op elektriciteit. Opbrengsten uit teruglevering zijn hierbij niet meegenomen, er is alleen gerekend met direct gebruik van de zonne-energie.

Bij interne gebruikers (panden voor ambtelijke huisvesting, musea, gymzalen etc.) wordt de dekking via een verlaging van het energiebudget geregeld.

Externe huurders ontvangen via de energierekening de besparing. In een bijlage bij de huurovereenkomst wordt afgesproken dat het grootste deel van de besparing (80% - 90%) wordt afgedragen aan de gemeente omdat zij de investering betaalt.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

Voor het bepalen van de investeringskosten is gebruik gemaakt van ramingen op het niveau van de duurzaamheidsmaatregel. Deze ramingen kunnen in de voorbereiding en uitvoering nog onderhevig zijn aan wijzigingen. Na het toekennen van investeringskrediet vindt verdere uitwerking en engineering plaats vóór tot aanbesteding en uitvoering wordt overgegaan. Dit leidt tot meer nauwkeurige ramingen, die kunnen afwijken van de raming. Hiernaast is de bouwmarkt nog steeds overspannen, waardoor de investeringsbedragen hoger of lager kunnen uitvallen dan vooraf gecalculeerd. Naarmate de maatregelen verder in de toekomst liggen wordt dit risico groter.

Duurzaamheidsmaatregelen zijn nog volop in ontwikkeling. De berekeningen zijn gemaakt op basis van de huidige technische mogelijkheden. Tijdens de uitvoering wordt gekeken naar de meest optimale mogelijkheden. Dit kan leiden tot hogere investeringskosten enerzijds, maar ook tot hogere besparingen anderzijds.

Bij de berekening van de besparingen is uitgegaan van energietarieven per 2024 en een gemiddeld klimaatjaar. De werkelijke berekende besparing kan hoger of lager uitvallen. De energietarieven zijn de laatste jaren onderhevig aan grote schommelingen. De gemeente Dordrecht is een grootverbruiker en heeft daarom geen last van de landelijke discussie over saldering.

De congestie op het energienetwerk heeft invloed op de voorgestelde maatregelen. Het verzwaren van aansluitingen ten behoeve van een warmtepomp of het aansluiten van PV-panelen op het netwerk is door Stedin on hold gezet. Per project bekijken we samen met Stedin wat de mogelijkheden zijn. Aanvullend worden alternatieve oplossingen onderzocht zoals het clusteren van gebouwen (voorkomen van netcongestie) of energieopslag.

Het plaatsen van PV-panelen op gebouwen met een monumentenstatus is vergunningplichtig. Binnen de kaders wordt per gebouw gekeken naar de mogelijkheden. De mogelijkheid voor het plaatsen van PV-panelen op monumenten wordt steeds meer versoepeld. Hiernaast moet de dakconstructie stevig genoeg zijn. Dit wordt voor elk gebouw onderzocht.

Voor een tiental gebouwen waar PV-panelen worden geplaatst wordt een afspraak met de huurder gemaakt over het verrekenen van de besparingen. De afspraak wordt vastgelegd in een allonge bij de huurovereenkomst. Uitgangspunt is dat huurders voor 10% - 20% meeprofiteren van de energiebesparing.

Voor de uitbreiding van het Stadsarchief ontvangt uw raad een separaat investerings- en dekkingsvoorstel. De uitvoering van de verduurzaming van het Stadsarchief is gekoppeld aan de uitbreiding en dus afhankelijk van de goedkeuring hiervan.

De einddatum van de verleende DUMAVA-subsidie voor het Museum is januari 2026. Dit betekent dat uitstel moet worden aangevraagd.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

De keuze voor het verduurzamen van de gebouwen van het Dordrechts Museum en het Stadsarchief is besproken met de gebruikers.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Reserveringen Agenda Dordrecht 2030](#) - raadsvoorstel 13-07-2021.

[Beschikbaar stellen van Investeringskredieten verduurzaming maatschappelijk vastgoed – 1e tranche](#) - raadsvoorstel 14-03-2023.

Hoe wordt dit betaald?

1, 2 en 3: Verduurzaming van de gebouwen van het Dordrechts Museum en het Stadsarchief

In 2021 is in het kader van de Agenda 2030 (2021-0054583) € 8.500.000,- beschikbaar gesteld voor verduurzaming van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Van dit bedrag resteert na uitvoeren van de 1e tranche begin 2025 nog een bedrag van circa € 5.500.000,-. Jaarlijks wordt het fonds gevuld met de besparingen van de 1e tranche, begroot op € 225.000,- per jaar vanaf 2025. In 2026 is het fonds voldoende gevuld om de duurzaamheidsprojecten bij stadsarchief en Dordrechts Museum uit te voeren.

Het investeringskrediet en de dekking is als volgt opgebouwd:

	Investeringskrediet	Dekking		
		Fonds	Subsidie	MJOP
TOTAAL Dordrechts Museum en Stadsarchief	€ 6.274.000,-	€ 5.153.000,-	€ 291.000,-	€ 830.000,-

Door deze verduurzaming bespaart de gemeente jaarlijks € 355.000,- op energiekosten. Dit bedrag wordt teruggestort in het fonds, zodat andere projecten gefinancierd kunnen worden.

De begeleiding van de verduurzaming (engineering en projectbegeleiding) wordt uitgevoerd door de Servicegemeente Dordrecht (SGD). Er wordt € 250.000,- in de P-begroting van het SGD toegevoegd.

4 en 5: Aanleggen van PV-panelen

De investering voor het plaatsen van PV-panelen is geraamd op in totaal € 2.475.000,- en kan niet aanvullend uit het revolverend fonds worden bekostigd. Er is een aantal investeringskredieten aangevraagd.

De kosten voor rente en afschrijving van de PV-panelen ad € 151.000,- worden gedekt uit de verwachte energiebesparing van circa € 282.000,-. De dekking van de rente en afschrijving van circa € 151.000,- wordt saldoneutraal geraamd via een verlaging van het energiebudget, dan wel via een aanvullende afspraak met huurders/gebruikers geëffectueerd (externe huurders).

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Indien uw raad instemt met het verstrekken van de investeringskredieten wordt de uitvoering verder voorbereid en vindt de aanbesteding plaats volgens de wettelijke richtlijnen. Doel is dat de werkzaamheden tussen 2026 en 2028 worden uitgevoerd. De planning van het Stadsarchief is afhankelijk van de planning van de uitbreiding van het Stadsarchief.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 18 februari 2025 inzake Beschikbaar stellen van investeringskredieten verduurzaming gemeentelijk maatschappelijk vastgoed - 2e tranche;

b e s l u i t :

investeringskredieten van in totaal € 6.274.000,- toe te kennen voor de verduurzaming van de gebouwen van het Dordrechts Museum en het Stadsarchief;

de P-begroting van het SGD te verhogen met in totaal € 250.000,- voor de begeleiding van de verduurzaming onder beslispunt 1;

beslispunten 1 en 2 te dekken uit de reserve verduurzaming, de onderhoudsreserve vastgoed en de DUMAVA subsidie;

een aantal investeringskredieten met een omvang van in totaal € 2.475.000,- beschikbaar te stellen voor het collectief aanleggen van PV-panelen op gemeentelijk maatschappelijk vastgoed;

de jaarlijkse kapitaallasten van het investeringskrediet voor de PV-panelen (beslispunt 4) te dekken uit de te realiseren besparing op de energiekosten;

de begroting 2025 op grond hiervan te wijzigen en het meerjarig deel te verwerken in de primaire begroting 2026 conform bijgevoegde begrotingswijziging met nummer 225029.

Aldus besloten in de vergadering van