

RAADSVORSTEL GEMEENTE SOEST

**Portefeuillehouder:**

Aukje Treep-van Hoeckel

Zaaknummer:

1229585

Onderwerp:

Collectieve energie woningbouw en gemeentehuis

Openbaar

Is geheimhouding aan de orde?

Nee

Voorgesteld raadsbesluit

1. Een krediet van € 700.000 (excl. btw) beschikbaar te stellen voor de investering in het WKO-systeem en dit bedrag te dekken uit de reserve Integraal accommodatiebeleid (IAB)
2. In de meerjarenbegroting rekening te houden met een toekomstig investeringsbedrag van € 3,5 miljoen voor de installatietechnische aanpassingen en verduurzaming van het gemeentehuis

Samenvatting

Aan de Dalweg, naast het gemeentehuis ontwikkelt BEMOG met Ijsselland 205 woningen. Hier werken zij samen met Vaanster, om het energiesysteem te ontwikkelen. De afgelopen jaren zijn verschillende studies uitgevoerd om tot het meest geschikte duurzame en toekomstbestendige energiesysteem te komen voor de vastgoedontwikkeling. Dit blijkt een WKO (Warmte Koude Opslag) te zijn, omdat dit een duurzame en netbewuste warmteoplossing oplevert.

Een WKO-systeem is een robuuste en toekomstbestendige warmteoplossing die in Nederland al op grote schaal wordt toegepast bij onder andere kantoorpanden. De ontwikkelaar en Vaanster hebben op korte termijn duidelijkheid nodig over het wel of niet aansluiten van het gemeentehuis op het beoogde WKO-systeem. Pas daarna kunnen ze verder met een Definitief Ontwerp voor de 205 woningen.

Verduurzaming en het gewenste resultaat voor het verwarmen en koelen van het gemeentehuis kan alleen wanneer ook de bestaande installaties en het gebouw worden aangepast. In de bijgevoegde notitie is in een eerste verkenning aangegeven wat hiervoor nodig is.

Aanleiding

In het aanbestedingsproces van een beoogd ontwikkelaar van de woningen aan de Dalweg speelde duurzaamheid een belangrijke rol. Afgelopen periode is verkend welke mogelijkheden er zijn voor een duurzaam energiesysteem. Uit verschillende scenario's volgt het advies voor een bodemenergiesysteem gecombineerd met een lokaal warmtenet. Zo kunnen de ongeveer 205 woningen van het ParckHart én het gemeentehuis van warmte en koude worden voorzien. Dit collegevoorstel richt zich op de keuze om dit systeem te koppelen aan het gemeentehuis.

Collectief voordeel

De aansluiting van het gemeentehuis op het WKO-systeem van Vaanster is in lijn met de duurzaamheidsambities van de gemeente Soest en draagt bij aan een robuuste, collectieve energievoorziening in een gebied met beperkte netcapaciteit. Hoewel deze keuze gepaard gaat met hogere initiële investeringen, is de deelname van het gemeentehuis van doorslaggevend belang voor het welslagen van het WKO-project. Daarmee is het niet alleen zinvolle investering in het eigen vastgoed, maar ook in haalbaarheid van de duurzame energieoplossing van de bredere gebiedsontwikkeling.

Aanpassingen gemeentehuis

Door warmte in de zomer op te slaan onder de grond en deze in de winter te benutten, heeft het gemeentehuis in de winter minder warmte en elektriciteit nodig. Het gemeentehuis is zo in de zomer koeler en in de winter duurzaam verwarmd. Om dit

mogelijk te maken zijn technische aanpassingen van de installaties en verduurzamingsmaatregelen van het gemeentehuis nodig.

Beoogd resultaat

Een comfortabel en duurzaam energiesysteem voor de woningen van het ParckHart en het gemeentehuis.

Argumenten

1.1 Combineren van het energiesysteem van de nieuwe woningen en het gemeentehuis is een logische keuze.

Uit het onderzoek van Fakton blijkt dat de woningen en het gemeentehuis elkaar energetisch aanvullen. Met een bodemenergiesysteem brengen we het energiesysteem beter in balans.

1.2 Verduurzaming van ons vastgoed vinden we belangrijk.

Uitvoering geven aan CO2 doelstelling kan niet zonder het verduurzamen van de gebouwen. Onze doelstelling; 'Verminderen van de CO2-uitstoot van onze eigen assets met 90% in 2030 t.o.v. 2017, conform ons certificaat op trede 3 van de CO2-Prestatieladder'. Als gemeente geven we het goede voorbeeld met ons eigen vastgoed, in het bijzonder het gemeentehuis zelf.

1.3. Door nieuwe samenwerkingen onderzoeken we lokale kostenefficiënte oplossingen van netcongestie.

De netcongestieproblematiek is lastig te voorspellen en raakt mogelijk ook de woningbouwopgave. Door een gecombineerd energiesysteem te ontwikkelen nemen we het voortouw in de ontwikkeling naar het energiesysteem van de toekomst. Ook minimaliseren we de kans dat dit project stil komt te liggen door een tekort aan elektriciteit. Door een combinatie te maken, bereiken we een schaalvoordeel. Hiermee dragen we bij aan het reduceren van het aansluitvermogen. Dit heeft een positief effect op de netcongestieproblematiek.

1.4 Als overheid het goede voorbeeld geven in verduurzaming

Door het gemeentehuis aan te sluiten op een WKO-systeem geeft de gemeente het goede voorbeeld in de warmtetransitie door haar eigen vastgoed te verduurzamen. Gegeven de netcongestie in het gebied is een WKO-systeem de enige reële optie voor een duurzaam energiesysteem voor het gemeentehuis.

Bij het aansluiten op een WKO-systeem wordt het gemeentehuis niet alleen op een duurzame manier verwarmd maar ook gekoeld. Op dit moment is er geen koelsysteem aanwezig. Dit resulteert naar verwachting in een serieuze toename in gebruikscomfort, vooral in de zomer.

1.5 Vanwege de koppeling met de Woningbouwontwikkeling Parckhart-Dalweg en de benodigde voortgang is het noodzakelijk deze keuze nu te maken.

In Q4-2025 willen we starten met het bouwrijp maken van het gebied zodat we in 2026 kunnen starten met de realisatie van de woningbouwplannen. Om bouwrijp te maken en om de gebouwen door de ontwikkelaar architectonisch en installatietechnisch verder te ontwerpen, is het essentieel dat de keuze nu wordt gemaakt.

1.6 Initiële investering hoog maar koppeling gemeentehuis van groot belang en netbewuste energieoplossing

Hoewel deze keuze gepaard gaat met hogere initiële investeringen, is de deelname van het gemeentehuis van doorslaggevend belang voor het welslagen van het WKO-project. Daarmee is het niet alleen zinvolle investering in het eigen vastgoed, maar ook in haalbaarheid van de duurzame energieoplossing van de bredere gebiedsontwikkeling. Het ontwikkelen van een WKO-systeem waar de 205 woningen en het gemeentehuis op aansluiten is het meest gunstig, omdat dit een duurzame en een netbewuste warmte en koeling oplossing oplevert..

1.7 Toekomstbestendige oplossing

Het is een toekomst bestendige warmteoplossing die een stabiele levering van warmte én koude garandeert voor de komende 30 jaar op basis van een bewezen techniek in Nederland. De gemeente heeft met Vaanster een betrouwbare partner die veel ervaring heeft met vergelijkbare systemen in Nederland en de gemeente ontzorgt op het gebied van warmte en koude.

2.1 Het gemeentehuis en de installaties zijn toe aan groot onderhoud

Het gemeentehuis is inmiddels bijna 40 jaar geleden gebouwd en binnen enkele jaren toe aan groot onderhoud en verduurzaming. Qua timing komt de aansluiting op collectieve energie daarom goed uit. Hierdoor kan tegelijkertijd een verduurzamingslag worden gemaakt.

2.2 Als we het ene doen, kunnen we het andere niet laten

In de huidige staat is het gemeentehuis niet geschikt voor aansluiting op een WKO-systeem. Dit betekent dat om het gemeentehuis aan te sluiten op een WKO-installatie, aanpassingen nodig zijn aan bijvoorbeeld bestaande afgiftesystemen (zoals radiatoren, luchtbehandeling, etc.) en extra isolatie maatregelen wenselijk zijn, zodat de installaties van het gemeentehuis goed blijven werken met lagere temperaturen voor verwarming.

Verduurzaming en het gewenste resultaat met betrekking tot het verwarmen en koelen van het gemeentehuis is alleen mogelijk wanneer aanpassingen worden gedaan aan de bestaande installaties en het gebouw. In de bijgevoegde notitie is aangegeven wat hiervoor nodig is. Dit geldt voor zowel een individuele als collectieve duurzame warmte- en koude oplossing. Omdat deze aanpassingen potentieel ingrijpend zijn, is het voorstel om op korte termijn de gasketels als piekvoorziening te laten staan, zodat er genoeg tijd is om de aanpassingen aan het gemeentehuis op zorgvuldige en effectieve manier te realiseren.

De eerste verkenning laat zien dat de kosten voor de aanpassing van de installaties en verduurzamingsmaatregelen van het gebouw geraamd zijn op ca. € 3,5 miljoen. Voor een periode van 30 jaar betekent dit kapitaallasten van ca. € 160.000 per jaar.

Deze aanpassingen worden nader uitgewerkt tot een directieraming. Daarna komen wij terug bij de raad om hierover te beslissen.

2.3 Verduurzaming en gewenste resultaat alleen mogelijk met aanpassingen aan het gebouw

Verduurzaming en het gewenste resultaat met betrekking tot het verwarmen en koelen van het gemeentehuis is alleen mogelijk wanneer aanpassingen worden gedaan aan de bestaande installaties en het gebouw.

2.4 Ook het gemeentehuis van het gas af

Ook voor het gemeentehuis geldt dat wij van het gas af moeten. Met een WKO-systeem wordt een goede duurzame alternatief gecreëerd voor het verwarmen van het gemeentehuis

2.5 Goed werkgeverschap en geschikte werkklimaat

Als werkgever zijn we verplicht om te voldoen aan de Arbo-richtlijnen en zorg te dragen voor een goede werkomgeving, en goed werkgeverschap. Helaas blijkt dit op dit moment niet mogelijk in bepaalde delen van het gebouw. In het gemeentehuis is geen verkoelingssysteem aanwezig, behalve in de raadszaal. In de rest van het gebouw wordt in de zomer erg warm, vooral op de tweede verdieping is dit een groot probleem. Het wordt dan zo warm dat een geschikt werkklimaat niet van toepassing is.

2.6 Geraamde kosten komt uit op 3,5 miljoen

De eerste verkenning laat zien dat de kosten voor de aanpassing van de installaties en verduurzamingsmaatregelen van het gebouw geraamd zijn op ca. € 3,5 miljoen. Nadere uitwerking en een directieraming geeft t.z.t. een duidelijker beeld van de benodigde kosten. De gemeenteraad beslist t.z.t over het beschikbaar stellen van de middelen.

Kantttekeningen

1.1 Groot onderhoud binnen vijf jaar: nu verduurzamen!

Als we het gemeentehuis niet koppelen aan een WKO, dan is een groot onderhoud nog steeds nodig, inclusief verduurzamingsmaatregelen voor het gebouw en de tegen die tijd verouderde installaties. In de bijgevoegde notitie is op hoofdlijnen aangegeven wat er dan gedaan moet worden en welke kosten hiermee gemoeid zijn.

2.1 Gereserveerde middelen verduurzaming accommodaties mogelijk niet toereikend

In de reserve IAB zijn middelen gereserveerd voor de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed. Ons eigen gemeentehuis is hier nog niet specifiek in meegenomen, terwijl dit wel een belangrijke kans biedt. De komende tijd wordt gewerkt aan de uitwerking van de plannen. We kunnen daarom nu nog geen uitsluitsel geven of en in hoeverre de gereserveerde middelen binnen de reserve

IAB toereikend zijn. Mocht blijken dat extra middelen noodzakelijk zijn, dan biedt onze algemene reserve mogelijkheden om zo nodig een dotatie aan de reserve IAB te doen. Een andere optie is om de jaarlijkse voeding aan de reserve IAB zo nodig te verhogen. Hierover vragen we uw raad nu geen uitspraak te doen, maar stellen voor om hierop bij de kadernota 2027 terug te komen.

Kosten, baten, dekking

Kosten

Deel 1: De aanleg van WKO-installatie en het bijbehorende leidingtracé tot aan het gemeentehuis. Firma Vaanster zorgt voor de installatie van de WKO en het gemeentehuis wordt hieraan gekoppeld. De investering in het WKO-systeem voor het gemeentehuis betreft:

Deel 2: Aansluiting en installatietechnische voorbereidingen in het gemeentehuis

Ook is een investering nodig om de aansluiting en installatietechnische voorbereidingen in het gemeentehuis mogelijk te maken.

Deze kosten worden geraamd op:

€ 700.000

(De totale kapitaallasten bedragen jaarlijks ca. €30.000 per jaar.)

Baten

N.v.t.

Dekking

Te dekken uit de reserve Integraal accommodatiebeleid (IAB)

Aanpak

Als de gemeenteraad de investering voor de WKO vaststelt, maken we met Vaanster een samenwerkingsovereenkomst. De werkzaamheden nemen we mee in het bestek voor het bouwrijp maken. De installatie van de WKO past de aannemer in bij de bouwwerkzaamheden. Bij de oplevering van de eerste woningen is de installatie gereed voor gebruik en de aantakking naar het gemeentehuis gerealiseerd.

Voor een optimaal gebruik van de WKO voor warmte en koeling zijn de aanpassingen voor het gemeentehuis noodzakelijk. Het eerste deel van de investering voor de installatie vindt plaats in 2027 en het tweede deel in 2028. In 2027 hebben we tevens duidelijker inzicht in de daadwerkelijke kostenraming voor de verduurzamingsmaatregelen aan het gebouw en de installaties.

Communicatie

Door middel van tussentijdse weekberichten informeren we over de voortgang van het gehele ParckHart-ontwikkeling.

(Uitkomsten) advies en inspraak

n.v.t.

Wettelijke grondslag en/of kader:

n.v.t.

Beleidsevaluatie

n.v.t.

Referendum

Ondertekening

Soest, 15-07-2025

Burgemeester en wethouders van Soest,
De secretaris, de burgemeester

Leontine Vermond

Rob Metz