

Steller advies:

Ibrahim Kaya

Afdeling en team:

Samenleving, Vastgoed & Welzijn

Zaaknummer:

170114

Portefeuillehouder:

Karin Scholten

Datum:

18 oktober 2022

Onderwerp:

Raadsvoorstel verduurzamen gebouw BEC de Plantage

Openbaar

Is geheimhouding aan de orde?

Nee

Afgestemd met:

Financiën

Advies

De raad via bijgaand raadsvoorstel te vragen om akkoord te gaan met:

1. In te stemmen met verbetering in binnenklimaat en verduurzaming van het gebouw BEC De Plantage conform voorstel.
2. Hiervoor investeringsbudget beschikbaar te stellen van € 484.500,- inclusief BTW.
3. De investering doorberekenen in de kostprijsdekkende huur voor het gebouw met huurprijsverhoging tot gevolg (met een maximum ter hoogte van 70% van de te verwachten reductie energiekosten – zoals vastgesteld in Routekaart Verduurzamen Maatschappelijk Vastgoed).



Aanleiding

De Plantage is een belangrijke gemeentelijke accommodatie. Het breed educatief centrum (BEC) biedt huisvesting voor meerdere organisaties in onderwijs en welzijn. In het Integraal Accommodatiebeleid (IAB 2021) is de locatie benoemd tot een focuslocatie. Dat betekent één van de locaties die de gemeente blijvend exploiteert. In het najaar van 2021 is dit gebouw tevens opgenomen in de routekaart verduurzamen gemeentelijk vastgoed als onderdeel van de energietransitie.

Vanuit de gebruikers van het gebouw, met name het basisonderwijs is afgelopen jaren, in de zomermaanden, aangegeven dat het binnenklimaat, de invallende zon en de temperatuur in het gebouw hinder veroorzaakt en de productiviteit van kinderen en leerkrachten beïnvloedt.

Bij de vaststelling van de routekaart in het najaar van 2021 is besloten zowel het binnenklimaat als de verduurzaming van het gebouw grondig te onderzoeken en te komen met een voorstel van maatregelen. De resultaten van dit onderzoek, met een voorstel voor investeringsmaatregelen, leest u hier.

Beoogd resultaat

Stap in verduurzamen van het gebouw. Het huidige energielabel van het gebouw is A+. Dit kan op termijn verbeterd worden naar A++ met een besparing in CO2 van circa 35% en 45% reductie in verbruik fossiele brandstoffen.

Tegelijkertijd het binnenklimaat verbeteren voor onze gebruikers. Door het aanbrengen van mechanische zonwering verminderd de stralingswarmte. Daarnaast wordt koeling aan de zuid zijde van het gebouw aangebracht.

Argumenten

1. We geven uitvoering aan ons duurzaamheidsbeleid vastgoed (gemeente als voorbeeldrol).
 2. We verduurzamen een van onze focuslocaties, wat leidt tot energie besparing en directe vermindering in CO2 uitstoot.
 3. Een verbetering van het comfort en binnenklimaat voor onze gebruikers.
-

Kanttekeningen

Deze verduurzaming is een eerste stap. Echter is het gebouw daarmee nog steeds niet CO2 neutraal of los van fossiele brandstoffen, waardoor het niet aan de BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) norm nieuwbouw kan voldoen.

De terugverdientijd van de investering zonnepanelen, luchtwarmtepomp en koeling is mede afhankelijk van de netbeheerder Stedin. We moeten namelijk toestemming krijgen, omdat het terugleveren van elektriciteit op het regionale energienetwerk in de provincie Utrecht tot het jaar 2029 een capaciteit probleem heeft.

Kosten, baten, dekking

Kosten

De totale investeringskosten komen volgens onze raming uit op € 484.500 euro inclusief btw. De hieruit voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten bedragen afgerond € 29.000 (renovatie - afschrijving in 20 jr.).

Hiermee worden de volgende maatregelen uitgevoerd:

1. Zonwering op Oost-, West- en Zuidgevel aanbrengen inclusief besturingssysteem;
 2. We plaatsen 90 zonnepanelen op het dak (maximaal);
 3. Koeling in de 3 lokalen aan de zuidzijde van het gebouw (standalone units);
 4. We brengen isolatie aan om de appendages van de installaties;
-

-
5. Er wordt een luchtwarmtepomp geïnstalleerd;
 6. Voor de teruglevering van ventilatiehoeveelheden worden er frequentieregelaars geïnstalleerd;
 7. We vervangen de oude ventilatoren door energiezuinige gelijkstroom-motoren;
 8. We vervangen de TL-armaturen door LED verlichting.

Baten

- Een CO2 reductie van circa 35%.
- Circa 45% reductie in verbruik fossiele brandstoffen.
- Lagere energie lasten voor de gebruikers en de gemeente. Op het moment van de berekening circa € 27.000,- per jaar aan lagere energielasten. Dit resulteert in een terugverdientijd van 6 jaar voor de investering t.b.v. de zonnepanelen, luchtwarmtepomp en koeling.

Dekking

De jaarlijkse kapitaallasten ad € 29.000 worden gedekt door de jaarlijkse storting in de reserve Integraal Accommodatiebeleid met dit bedrag te verlagen (vanaf het eerste jaar na de uitvoering van het krediet).

Aanpak/evaluatie

Realisatie gebeurt in twee fasen. Na het besluit kan de zonwering in het 2e kwartaal 2023 worden aangebracht. Voor de overige verduurzamingsmaatregelen wordt een uitvoeringsplan opgesteld. Deze werkzaamheden zullen in het 4e kwartaal 2023 worden uitgevoerd. De routekaart is opgesteld om de komende jaren aan de slag te gaan met het verduurzamen van het vastgoed. Door gemeente Soest wordt ingezet om de komende jaren concreet aan de slag te gaan met drie gebouwen (BEC De Plantage, De Bunt en de Brandweerkazerne Soest). Daarnaast pakt de gemeente het monitoren van het energieverbruik actief op. Met deze aanpak wordt op een programmatische wijze het vastgoed verduurzaamd. Door iedere keer een paar jaar vooruit te kijken en voor die periode een selectie te maken van objecten die verduurzaamd gaan worden, werkt de gemeente stapsgewijs toe naar het einddoel. Voor het beschikbaar stellen van de investeringen per object zullen we voorstellen doen aan de raad.

Participatie

De huurders en gebruikers zijn vanaf het begin meegenomen in het onderzoek naar mogelijke verbeteringen. Na het besluit zal ook het uitvoeringsplan met hen worden besproken.

Communicatie

Gebruikers en huurders moeten op de hoogte worden gebracht van het besluit. Team Vastgoed en Welzijn heeft al intensief contact met de huurders en gebruikers. Zij zullen hen dan ook informeren van het uiteindelijke besluit.

Bijlagen

Collegevoorstel verduurzamen gebouw BEC de Plantage.pdf (original), Raadsbesluit Raadsvoorstel verduurzamen gebouw BEC de Plantage.pdf (original), Raadsvoorstel verduurzamen gebouw BEC de Plantage.pdf (original)
