

Raadsvoorstel

Onderwerp Zaakid	Raadsvoorstel Verduurzaming gemeentelijke panden Palenstein 0637631254
Versie	
Auteur	Aouni, C 06 – 55.44.99.52 C.aouni@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	Quentin, A.
Portefeuillehouder	Wethouder Paalvast
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 3 Leefbaarheid, duurzaam en groen
Eerdere besluitvorming	<u>Programma Duurzaam en Groen 2020 - 2023</u> <u>Raadsbesluit procesvoorstel Palenstein aardgasvrij en samenspraak</u> <u>Koppeling Castellum aan duurzame bronnen Stadskwartier</u>
Samenvatting	Op 13 februari 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het voorstel om gezamenlijk met de netbeheerder Stedin, de woningcorporaties Vidomes, De Goede Woning en Vestia de Green Deal Palenstein aardgasvrij te ondertekenen. Met als einddoel het gezamenlijk werken naar een aardgasvrij Palenstein in 2040. Naar aanleiding van de Green Deal is onderzocht op welke manier de gemeentelijke panden, Welkom2 en de rest van het Castellum, in Palenstein van het aardgas af kan en hoe invulling kan worden gegeven aan het Klimaatakkoord. Uit het onderzoek is gebleken dat er voldoende potentie is om gezamenlijk met De Goede Woning, Vidomes en Vestia een aanbesteding op te starten en daarmee voor cluster 1 een collectief WarmteKoudeOpslag-net (WKO-net) met decentrale warmtepompen aan te leggen. Om gezamenlijk de aanbesteding op te starten is een onderzoek gedaan om de twee panden, Welkom2 en het Castellum, in eigendom van de gemeente aan te sluiten op een collectief WKO-net met decentrale warmtepompen en invulling te geven aan het Klimaatakkoord en de ambities uit het Programma Duurzaam en Groen Zoetermeer. Gevraagd wordt om een netto investeringsbudget van 1,1 mln. euro beschikbaar te stellen, wat resulteert in een jaarlijkse exploitatielast van € 42.500,-. Voor de dekking van dat bedrag wordt voorgesteld een bedrag van € 1.273.500,- ten laste van de bestemmingsreserve Eneco gelden te storten in de – nog in te stellen – bestemmingsreserve Kapitaallastenreserve. Gezien de urgentie kan

	niet gewacht worden op het afwegingskader van de Eneco gelden en wordt voorstel nu al voorgelegd.
Bijlagen	1. Begrotingswijziging bij Raadsvoorstel Verduurzaming gemeentelijke panden Palenstein

Raadsbesluit 0637631254

Raadsvoorstel verduurzaming gemeentelijke panden Palenstein

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 september 2020

Besluit

1. Een budget beschikbaar te stellen van in totaal € 1.876.064 (waarvan € 1.573.564 als investeringsbudget) voor de koppeling aan duurzame energiebronnen Palenstein van de panden Croesinckplein 2 en het Castellum (Rakkersveld sport en Sociaal Culturele deel);
2. Als baten een rijksbijdrage van € 461.572 op te nemen;
3. Ter gedeeltelijke dekking van het benodigde budget een bedrag van totaal € 302.500 aan de reserve Groot onderhoud ambtelijke huisvesting (€ 215.000) en aan de reserve Groot onderhoud welzijnsaccommodaties (sport- en sociaal culturele panden) (87.500) te onttrekken;
4. Voor de rente en afschrijving van de netto investering van € 1.111.992 met ingang van 2021 een structureel budget beschikbaar te stellen van afgerond € 49.650 gebaseerd op een annuïtaire afschrijving met een rente van 2% en een afschrijftermijn van 30 jaar;
5. Het afschrijvingsdeel (te beginnen in 2021 met in totaal € 27.410 en ieder jaar oplopend) van onderdeel 2 van dit besluit voor te verantwoorden op programma 7 voor € 21.142 en voor € 7.268 te verantwoorden op programma 4;
6. Het rentedeel van onderdeel 4 ad. € 22.240 te verantwoorden op het Overzicht Algemene Dekkingsmiddelen (OAD);
7. Het jaarlijkse energievoordeel van € 7.200 vanaf 2021 ten gunste van het begrotingssaldo te brengen;
8. De Reserve Dekking Kapitaallasten in te stellen
9. Een bedrag van € 1.273.500 te onttrekken aan de reserve Enecogelden en dit bedrag via Overzicht Algemene Dekkingsmiddelen (OAD) toe te voegen aan de Reserve Dekking Kapitaallasten;
10. Na afsluiting van het investeringsbudget genoemd in beslispunt 1 met ingang van 2021 jaarlijks een bedrag van de € 42.450 uit de Reserve Dekking Kapitaallasten te onttrekken ten gunste van het programma OAD;
11. De uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijzing vast te stellen.

Over onderdeel 11 van dit besluit geen referendum mogelijk te maken omdat het een begrotingswijziging betreft. Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 30 november 2020

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

In 2012 is de wijkvisie Palenstein door de gemeenteraad vastgesteld. Met deze visie wordt beoogd een nieuwe wijkopzet voor Palenstein te creëren, waarin de wijk een open, groen karakter krijgt met een diversiteit aan woningtypes.

Na besluitvorming in de raad is in maart 2017 de Green Deal Palenstein aardgasvrij ondertekend door de gemeente Zoetermeer, netbeheerder Stedin en de woningcorporaties Vidomes, De Goede Woning en Vestia. Om samen te werken, met als einddoel een aardgasvrij Palenstein in 2040.

In oktober 2018 heeft de gemeente een decentralisatie-uitkering van ruim € 6,6 mln. van het Rijk toegekend gekregen als bijdrage in het aardgasvrij maken van een woonwijk. Met deze bijdrage wordt toegewerkt om 1.117 hoogbouwwooningen van corporaties uit Zoetermeer, een VvE en de gemeentelijke gebouwen op een lokaal collectief WKO-warmtenet aan te sluiten.

De Green deal Palenstein en de uitkering vanuit de Proeftuin Aardgasvrije wijken, wordt ook inhoud gegeven aan de afspraken die tussen het kabinet en de VNG in het zogenaamd Interbestuurlijk Programma (IBP) zijn gemaakt: gemeenten nemen deel in respectievelijk initiëren projecten die de rijks- en gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid en de energietransitie ondersteunen.

Met de Green Deal Palenstein is door de raad besloten dat de wijk aardgasvrij wordt en de gemeente zorgdraagt voor het aardgasvrij maken van het eigen vastgoed. Het gaat hierbij om de panden Welkom2 en het Castellum. Voor beide panden is door een extern, gespecialiseerd bureau onderzocht welke investeringen nodig zijn om een gezamenlijk met de woningbouwcorporaties een collectief WKO-net met decentrale warmtepompen aan te leggen en de panden te verduurzamen waardoor een invulling wordt gegeven aan de ambities uit het klimaatakkoord.

De investering in duurzaamheid wordt deels gedekt uit rijkssubsidie. Het resterende deel van de investering wordt niet geheel goedge maakt door lagere energiekosten waardoor een financieel nog te dekken verschil van afgerond € 42.500,- per jaar resteert. Hiervoor wordt een beroep gedaan op de reserve Eneco-gelden.

Gezien de urgentie, om in 2021 gezamenlijk met de woningcorporaties Vidomes, De Goede Woning en Vestia een aanbesteding op te starten en een exploitant te contracteren voor het realiseren van een collectief WKO-net, kan niet gewacht worden op het afwegingskader van de Eneco gelden en wordt voorstel nu al voorgelegd.

De duurzaamheidsinvesteringen in beide panden leveren een inhoudelijke bijdrage aan de milieudoelstellingen welke zijn opgenomen in het Klimaatakkoord. In totaal gaat het om een CO2-reductie van 95% voor Welkom2 en een reductie van 90% voor Castellum. Voor het Castellum is de laatste 5% reductie op dit moment niet mogelijk, omdat het dak niet optimaal benut kan worden.

Beoogd effect

Het doel van het voorstel is om de twee gemeentelijke panden, in overeenstemming met de Green Deal Palenstein aardgasvrij, aan te laten sluiten op een collectieve WKO-net om de accommodaties van het aardgas af te halen en de panden te verduurzamen.

Welkom2

Welkom2 is een kantoorpand waar met name zorgaanbieders met een directe subsidierelatie met de gemeente Zoetermeer, gevestigd zijn. Vanwege de geplande onderhoudsinvesteringen

én omdat de VVE de Verdwenen Brug (woontoren Welkom) volgend jaar een investering zal doen, is dit het geschikte moment om Welkom2 van het aardgas af te halen en te verduurzamen (investeringsjaar is 2022). Om dit voor elkaar te krijgen wordt een investeringsbudget gevraagd van afgerond € 800.000,-, wat resulteert in een jaarlijkse exploitatielast van afgerond € 29.000,-. Hiervoor wordt een beroep gedaan op de reserve Eneco-gelden.

Castellum

Castellum bestaat uit een deel schoolgebouwen en een deel waar andere functies in zitten zoals de kinderopvang, het consultatiebureau, een sportzaal en ontmoetingsruimten. Na onderzoek is geconstateerd dat voor het totale gebouw geldt dat een koppeling zeer wenselijk is om mee te nemen in cluster 1 van de pilot Aardgasvrij Palenstein. Daarbij is wel een onderscheid te maken in de tijd. De scholen kunnen eerder gekoppeld worden, omdat de installaties hiervoor geschikt zijn. Voor de rest van het Castellum geldt dat de installaties pas vervangen worden op de natuurlijke momenten om kapitaalvernietiging te voorkomen. Het budget voor de schoolgebouwen is nog beschikbaar en toereikend, waardoor alleen voor de rest van het Castellum extra investeringsbudget noodzakelijk is van afgerond € 300.000,-, met een netto exploitatielast van afgerond € 13.000,-. Hiervoor wordt een beroep gedaan op de reserve Eneco-gelden.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Voorgesteld wordt om conform de Green Deal Palenstein aardgasvrij, gezamenlijk de aanbesteding op te starten en budget beschikbaar te stellen om de twee gemeentelijke panden, Welkom2 en het Castellum, aan te sluiten op een collectief WKO-net met decentrale warmtepompen en om hiermee de panden te verduurzamen.

Gevraagd wordt om een netto investeringsbudget van 1,1 mln. euro beschikbaar te stellen, wat resulteert in een jaarlijkse exploitatielast van afgerond € 42.500,-. Hiervoor wordt een beroep gedaan op de reserve Eneco-gelden.

Argumenten

1.1 *Er moet invulling worden gegeven aan de ambities om een Aardgasvrij Palenstein te realiseren*

In maart 2017 hebben de gemeente Zoetermeer, netbeheerder Stedin en de woningcorporaties Vidomes, De Goede Woning en Vestia, de Green Deal Palenstein aardgasvrij ondertekend. Om samen te werken met als einddoel een aardgasvrij Palenstein in 2040. Met dit voorstel wordt invulling gegeven aan de deal en zal de gemeente, gezamenlijk met de woningbouwcorporaties, investeren om aan te sluiten op een collectief WKO-net.

1.2 *Met dit voorstel zullen alle gemeentelijke accommodaties in Palenstein voldoen aan de eisen uit het Klimaatakkoord en het Programma Duurzaam en Groen Zoetermeer*

In het Klimaatakkoord is gesteld dat de gebouwde omgeving een CO2-reductie van 50% moet realiseren in 2030 (ten opzichte van 1990) én een reductie van 95% in 2050.

Ook in het huidige coalitieakkoord en het programma Duurzaam en Groen Zoetermeer is als speerpunt opgenomen dat in deze periode ingezet wordt om de gemeentelijke panden te verduurzamen. Enerzijds door toe te werken naar een aardgasloze situatie, anderzijds door het energieverbruik te verminderen en duurzame opwekking te stimuleren.

1.3 *De gemeente heeft een voorbeeldfunctie in de stad om met de gemeentelijke accommodaties een verduurzamingsslag te maken*

Als het gaat om het verduurzamen van gebouwen heeft de gemeente een voorbeeldfunctie in de stad. De gemeente heeft met het programma Duurzaam en Groen Zoetermeer ambities gesteld richting haar inwoners, van belang is om eerst zelf de ambities waar te maken en hiermee de inwoners, bedrijven en corporaties te stimuleren zelf ook te verduurzamen.

Kanttelingen

1.1 Er bestaat nog een risico dat er een fiscaal nadeel ontstaat

Als gevolg van de verruiming van het sportbesluit kan met ingang van 1 januari 2019 de BTW die drukt op investeringen en exploitatiekosten op sportactiviteiten voor instellingen zonder winstoogmerk, niet meer worden teruggevraagd bij de Belastingdienst. Voor deze kostenverhogende BTW wordt vervolgens compensatie aangeboden via een specifieke uitkering de zogenaamde SPUK-regeling. Op dit moment is het nog niet duidelijk of de omvang van het SPUK-budget voldoende is voor alle aanvragen en dat volledige compensatie wordt ontvangen voor de kostenverhogende BTW. Overigens valt slechts een zeer beperkt deel van de investering en onder de SPUK-regeling.

Daarnaast moeten nog de fiscale aspecten van de PAW subsidie (De indicatieve rijksbijdrage) onderzocht worden. Aangezien dit een zeer unieke subsidie is, is er weinig informatie over de fiscale consequenties die hierbij van toepassing zijn. Ook de mogelijk consequenties van deze fiscale aspecten zullen een zeer beperkt deel van de subsidie omvatten.

1.2 Een aantal bedragen zijn nog niet definitief tot er een overeenkomst is afgesloten met een exploitant

De BAK (Bijdrage Aansluitkosten) en de PAW Subsidie zijn door het externe bureau ingeschat. De definitieve bedragen volgen na de aanbesteding van de exploitant. Er is een besluit nodig om voor de gemeentelijke panden een investeringsbudget beschikbaar te stellen. Zonder een besluit kan geen samenwerkingsovereenkomst worden aangegaan en kan de aanbesteding niet worden opgezet. De bedragen zijn zo goed mogelijk ingeschat door het gespecialiseerde bureau.

Financiën

Ondanks dat de grootste investeringen pas in latere jaren gepland zijn, wordt nu al investeringsbudget aangevraagd. Dit heeft twee redenen, enerzijds is gepland dat in 2021 een exploitant gecontracteerd wordt om een collectief WKO-net te realiseren en wordt ook de BAK investering gedaan. Anderzijds is het van belang nu alvast investeringsbudget aan te vragen, omdat er binnen afzienbare tijd een gezamenlijke overeenkomst (SOK) wordt ondertekend door alle partijen voor cluster 1. In deze overeenkomst wordt een gezamenlijke "plicht" uitgesproken voor het waarmaken van deze ontwikkeling. In de onderstaande tabel is een toelichting gegeven op het investeringsbudget. Onder de tabel is puntsgewijs aangegeven hoe tot de netto jaarlijkse kosten is gekomen.

	Jaar van investering	Bruto investering* (A)	BAK** (B)	PAW Subsidie** (C)	Budget uit MJOP (D)	Netto investering =(A)+(B)-(C)-(D)	Kapitaallasten (30 jaar) (E)	Jaarlijks energievoordeel + extra onderhoud in exploitatie (F)	Netto jaarlijkse kosten =(E)-(F)
Welkom2 (Croesinckplein)	2022	€ 1.029.614	€ 324.800	€ 322.272	€ 215.000	€ 817.142	€ 36.485	€ 7.500	€ 28.985
Castellum (Rakkerveld sport en SCA deel)	2027	€ 386.750	€ 134.900	€ 139.300	€ 87.500	€ 294.850	€ 13.165	€ -300	€ 13.465
TOTAAL PALENSTEIN		€ 1.416.364,40	€ 459.700,00	€ 461.572,00	€ 302.500,00	€ 1.111.992,40	€ 49.650,37	€ 7.200,00	€ 42.450,37

- ❖ Bruto Investering: de bruto investering bestaat uit de investering die gedaan moet worden om de panden te verduurzamen en van het aardgas af te halen. Het bedrag is inclusief projectmanagement, onvoorzien, vervroegde afschrijving en BTW. Voor de twee objecten in Palenstein moet een bedrag van afgerond € 1,416 miljoen geïnvesteerd worden.
- ❖ BAK (Bijdrage Aansluitkosten): de indicatieve bijdrage die de gemeente bij de aansluiting van de gebouwen op de Warmte/(koude)voorziening moet betalen aan de exploitant. Deze bijdragen wordt in rekening gebracht op het moment dat een contract is afgesloten met de exploitant (gepland in 2021).
- ❖ PAW Subsidie: De indicatieve rijksbijdrage welke wordt ingezet voor het hele gebied (woningen, VVE's en gemeentelijke panden). De rijksbijdrage is bedoeld ter dekking van een deel van het onrendabele deel van het aan te leggen wko net+ bijkomende kosten o.a. aansluitkosten en de decentrale warmtepompen.

- ❖ Budget uit MJOP: het budget uit de Meerjaren Onderhoudsplannen (MJOP) dat oorspronkelijk bestemd was voor het vervangen van elementen in de gebouwen en waarvoor met deze investering een duurzame variant van de elementen kan worden doorgevoerd. Een voorbeeld is dat de geplande ketelvervanging niet doorgaat, maar dat er een warmtepomp voor in de plaats komt.
- ❖ Netto investering: de netto investering bestaat uit de bruto investering plus de BAK, minus de PAW subsidie en minus de bijdrage vanuit het MJOP.
- ❖ Kapitaallasten: door de netto investering van afgerond 1,112 mln euro met een rente percentage van 2% en een afschrijvingstermijn van 30 jaar ontstaat een jaarlijkse kapitaallast van € 49.650,-.
- ❖ Jaarlijks energievoordeel + extra onderhoud: door de investering ontstaat een jaarlijks energievoordeel op de begroting. Aan de andere kant is er een nadeel doordat de installaties meer onderhoud vergen en meer koude opgewekt moet worden om het gebouw te koelen. Het gebouw Castellum is nieuwer en van zichzelf al veel energiezuiniger. Het naar voren komende voordeel op energiekosten is nagenoeg toereikend om de extra onderhoudskosten en koelingskosten, die uit de duurzaamheidsinvesteringen naar voren komen, te dekken. In totaal gaat het voor deze twee panden om een voordeel in de exploitatie van € 7.200,- per jaar.
- ❖ Netto jaarlijkse lasten: de jaarlijkse netto lasten ontstaan door het exploitatievoordeel in mindering te brengen van de kapitaallasten.

Voor de dekking van dat bedrag wordt voorgesteld een bedrag van € 1.273.000,- ten laste van de bestemmingsreserve Eneco gelden te storten in de – nog in te stellen – bestemmingsreserve dekking kapitaallasten. Het genoemd bedrag komt overeen met het totaalbedrag dat gedurende de looptijd van de afschrijving aan kapitaallasten (na aftrek van voordeel op energie) op het begrotingssaldo drukt. Met een jaarlijkse vrijval van € 42.450,- ten gunste van het begrotingssaldo heeft dit voorstel geen financieel effect op het begrotingssaldo.

Samenspraak en Communicatie

In het kader van samenspraak is er vanuit het Programma Duurzaam en Groen Zoetermeer een communicatiegroep gevormd die zal gaan starten met communiceren naar de Stad en inwoners hiermee te informeren en betrekken.

Daarnaast worden de huurders en gebruikers van de gemeentelijke panden ingelicht over de werkzaamheden.

Duurzaamheid

Dit voorstel omvat een eerste uitwerking voor de verduurzaming door energieopwekking bij twee gemeentelijke accommodaties.

Daarnaast wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd om de planvorming voor de verduurzaming van gemeentelijke accommodaties mogelijk te maken.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

De gebouwen voldoen aan de eisen voor toegankelijkheid van het in dat jaar geldende bouwbesluit. De investeringen die gedaan worden betreffen het verduurzamen van installaties, het vervangen van verlichting, het plaatsen van zonnepanelen en het aansluiten op een collectieve WKO-net.

Om het totale gebouw aan de huidige toegankelijkheidseisen te laten voldoen (de Zoetermeerse Standaard) moet een groot deel van het gebouw gerenoveerd worden, dit is een extreem hoge investering en is niet meegenomen in dit voorstel.

Bij de vervanging van het gebouw zal de Zoetermeerse standaard, die hogere eisen kent dan de huidige voorzieningen, toegepast worden.

Rapportage en evaluatie

In 2021 wordt gezamenlijk met de woningcorporaties Vidomes, De Goede Woning en Vestia een aanbesteding opgestart om een exploitant te contracteren voor het realiseren van een

collectief WKO-net. In 2022 worden Welkom2 en de schoolgebouwen van het Castellum aangesloten op de collectieve bron en worden duurzaamheidsinvesteringen doorgevoerd. In 2027 wordt de rest van het Castellum aangesloten.

Gezamenlijk met de woningbouwcorporaties wordt jaarlijks geevalueerd of de uitgangspunten met betrekking tot de doelstellingen uit cluster 1 worden gerealiseerd.