

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 27 januari 2022

Zaaknummer : 936132
Team : Beheer Vastgoed Heemstede
Portefeuillehouder : A.P. van der Have
Openbaarheid : Actief openbaar

ONDERWERP

Voorstel voor verduurzamen eigen gebouwen jaarschijf 2022

SAMENVATTING

Het college stelt de raad voor diverse gebouwen in 2022 te gaan verduurzamen. Door maatregelen te treffen behalen deze gebouwen het energielabel A. Dit is in lijn van de ambitie van de gemeente om in 2030 energieneutraal te zijn.

JURIDISCH EN BESLUITKADER

- Een aantal gebouwen hebben een monumentale status waarvoor het vereiste energielabel A en de ambitie om het gebouw energieneutraal te maken niet geldt; Waar mogelijk worden bij (groot) onderhoud van deze monumenten wel energie besparende maatregelen genomen conform bouwbesluit;
- De actualisatie Meerjaren onderhoudsplanning (MJOP 2020-2029) zoals op 18 april 2019 vastgesteld;
- Maart 2021 is door de commissie Ruimte besloten om voor ieder gebouw (gekeken wordt naar het juiste moment wanneer maatregelen te nemen afgestemd op afschrijvingen van gedane investeringen en naar stand van zaken technische ontwikkelingen) een voorstel te maken om te komen tot een energielabel A en waar het zinvol en reëel is tot een energieneutraal gebouw. Voor de jaarschijf 2022 betreffen dit de gebouwen: Glipperweg 57 (De Princehof), Glipperweg 53/53A (beneden en bovenwoning), Prinsenlaan 2, (tranhuisje), Groenendaal (nabij nummer 5, (toiletgebouw), Molenlaan 4 (Ambtswoning);
- 30 september 2021 is besloten om een eenmalige storting van € 900.000 in de "voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen" te doen om te kunnen voldoen aan de wettelijke verplichting om voor eigen gebouwen vóór 2030 in energielabel A te voorzien is.

BESLUIT B&W

1. De raad voor te stellen in te stemmen met het treffen van maatregelen voor het verduurzamen van het object Glipperweg 53/53a, Glipperweg 57 naar een energielabel A;
2. Het voorstel voor te leggen aan de commissie Middelen om advies te geven aan de raad (A-stuk).

BESLUIT RAAD

De raad van de gemeente Heemstede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 december 2021

besluit:



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 27 januari 2022

In te stemmen met het treffen van maatregelen voor het verduurzamen van het object Glipperweg 53/53a en Glipperweg 57 naar een energielabel A;

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 27 januari 2022

AANLEIDING

De gemeenteraad heeft op 18 april 2019 de actualisatie Meerjaren onderhoudsplanning (MJOP) voor de gebouwen die zij in haar bezit heeft vastgesteld. In het MJOP is een planning opgenomen welke gebouwen voor de komende 10 jaren, zijnde de periode 2020 – 2029, voor groot onderhoud in aanmerking komen. Hierin is het gewenste onderhoudsniveau (uitgangspunt is conditieniveau 3) en gewenste onderhoudscyclus opgenomen. Op basis van het Besluit Begroting Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) is de gemeente verplicht een recent MJOP te hebben. Naast het MJOP is er een voorziening “onderhoudsfonds woningen en gebouwen” waaruit de kosten van het onderhoud worden gedekt.

De gemeenteraad heeft als ambitieniveau vastgelegd dat zij met haar vastgoed in 2030 energieneutraal wil zijn. De gemeenteraad heeft in 2020 het duurzaam meerjaren onderhoud plan (DMJOP) met daarin de verschillende stappen naar de verdere verduurzaming van de eigen gebouwen, vastgesteld. Vanuit het oogpunt van doelmatigheid (het realiseren van bepaalde prestaties met een zo beperkt mogelijke inzet van middelen) wordt voor het vastgoed ervoor gekozen ‘werk met werk’ te combineren. Concreet betekent dit dat voor die objecten waar volgens het MJOP groot onderhoud is gepland, gekeken wordt of verdere verduurzaming naar ENG (energie neutraal gebouw) te maken of BENG (bijna energie neutraal) kan worden meegenomen.

Met de commissie Ruimte is in maart 2021 afgesproken dat voor elke jaarschijf een voorstel aan de gemeenteraad wordt voorgelegd voordat daadwerkelijk tot groot onderhoud en verduurzaming naar energielabel A en mogelijk energieneutraal wordt overgegaan. Voor 2022 staan in het MJOP de onderstaande panden in de planning.

- Glipperweg 57 (De Princehof)
- Glipperweg 53/53A (beneden en boven woning)
- Prinsenlaan 2 (tramhuisje)
- Groenendaal (nabij nummer 5) (toiletgebouw)
- Molenlaan 4 (ambtswoning)

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 27 januari 2022

MOTIVERING

Op 8 december 2021 is in de commissie Middelen gesproken over de ambtswoning. De conclusie in de commissie is dat de verduurzaming van de ambtswoning nog niet aan de orde is. De zienswijze van de commissie is verwerkt in voorliggend voorstel. De Molenlaan 4 zal niet worden verduurzaamd. Wel zal conform het vastgestelde MJOP het groot onderhoud worden uitgevoerd. Hieronder wordt per object een toelichting geven op de uit te voeren onderhoudsmaatregelen al dan niet in combinatie met verduurzaming.

Glipperweg 57 (De Princehof)	Toelichting	Raming kosten
Waardering object	Aangemerkt als 'maatschappelijk verantwoord'. Is geen monument	
Huidige energielabel	G	
Groot onderhoud	Buiten schilderwerk Vervangen Bitumineuze dakbedekking Vervangen ventilatoren	€ 69.852
Verduurzaming (DJMOP)	Begane grondvloer beton-geïsoleerd maken, lage temperatuur vloerverwarming.	€ 52.061
ENG/BENG	Vervolgstep is nader onderzoek wat nodig is om het gebouw ENG (energie neutraal gebouw) te maken of BENG (bijna energie neutraal). Vervanging ketel centrale verwarming (2024) wordt hierin meegenomen. Kostenopgave volgt uit onderzoek door Aestate.	

Glipperweg 53/53A (beneden en bovenwoning)	Toelichting	Raming kosten
Waardering object	Beleidsmatig vanwege Maatschappelijke Opvang Beschermd Wonen. Is geen monument.	
Huidige energielabel	G	
Groot onderhoud	Buiten schilderwerk Dak werkzaamheden Sanitaire ruimtes en keuken, incl. wanden	€ 55.852
Verduurzaming (DJMOP)	Begane grondvloer beton-geïsoleerd maken, lage temperatuur vloerverwarming.	€ 31.744
	Dakisolatie binnenzijde	
	Vervangen beide CV ketels door twee aparte warmtepompen.	
ENG/BENG	Geen werkzaamheden.	

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 27 januari 2022

Prinsenlaan 2, (tranhuisje)	Toelichting	Raming kosten
Waardering object	Beleidsmatig vanwege waardevol voor de omgeving De Glip. Betreft een provinciaal monument.	
Huidige energielabel	Niet aan de orde	
Groot onderhoud	Aanbrengen isolerende beglazing gecombineerd met buiten schilderwerk hout en betonnen overstek. Vervangen boiler. Vernieuwen tegelvloer binnen dubbel hard gebakken tegels.	€ 4.554
Verduurzaming (DJMOP)	Niet aan de orde	
ENG	Niet in de planning. In afwachting van nieuwe gebruiker.	

Groenendaal (nabij nummer 5, (toiletgebouw))	Toelichting	Raming kosten
Waardering object	Aangemerkt als 'eigen gebruik' (samen met schaftruimte en speeltuin). Betreft geen monument.	
Huidige energielabel	Niet aan de orde omdat het < 50m ² en seizoensgebonden wordt gebruikt.	
Groot onderhoud	Reinigen metselwerk Buiten schilderwerk Vervangen bitumineuze dakbedekking	€ 7.868
Verduurzaming (DJMOP)	Niet aan de orde.	
ENG/BENG	Geen werkzaamheden.	

Molenlaan 4 (Ambtswoning)	Toelichting	Raming kosten
Waardering object	Ter discussie	
Huidige energielabel	G	
Groot onderhoud	Buiten schilderwerk Vernieuwen dak erker Vernieuwen keuken	€ 45.964
Verduurzaming (DJMOP)	Niet aan de orde.	
ENG/BENG	Niet aan de orde.	

FINANCIËN

De voorgestelde werkzaamheden betreffen werkzaamheden die financieel technisch gekwalificeerd worden als groot onderhoud. Er is onder meer geen sprake van levensduurverlenging van de gebouwen. Overeenkomstig het Besluit

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 27 januari 2022

begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) mag hier daarom niet op worden afgeschreven. In de voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen wordt in het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en het duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) rekening gehouden met de vastgestelde kosten van de maatregelen in het boekjaar waarin het onderhoud is gepland en wordt uitgevoerd.

PLANNING/UITVOERING

Uitvoering en afronding van de werkzaamheden in 2022.

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

De gebruikers en / of huurders van het gemeentelijk onroerend goed worden tijdig geïnformeerd inzake de planvorming van de uitvoering.

DUURZAAMHEID

Verduurzaming onroerend goed is één van de projecten opgenomen in het uitvoeringsprogramma van de Nota Duurzaam Heemstede 2020 – 2024. Door het eigen vastgoed te verduurzamen geven we het goede voorbeeld aan onze inwoners en ondernemers die we stimuleren om woningen en panden te verduurzamen.

Gemeente Heemstede gaat met uitvoering van het Beleid Toekomst Heemstede verder dan de wettelijke verplichting en streeft voor al haar gebouwen naar energieneutraal vastgoed voor 2030. Voor de gebouwen in dit voorstel is om redenen energieneutraal niet of nog niet aan de orde.

Eén van de vier aanbevelingen in het rekenkameronderzoek is dat de duurzaamheidsdoelstellingen meetbaar moeten zijn om zo beter te kunnen sturen op de duurzaamheidsdoelstellingen voor het gemeentelijk vastgoed. Momenteel wordt het totaal verbruik aan gas en elektra van de gebouwen waar de gemeente zelf het gas en elektra voor betaald (en dat geld niet voor ieder gebouw) gemonitord.

Voor alle eigen gebouwen wordt gewerkt aan een dashboard zodat bij maatregelen voor verduurzaming en maatregelen voor het energie of bijna energie neutraal maken zichtbaar wordt wat de bijdrage aan de doelstellingen is. Terugverdientijden van de maatregelen hangen sterk af van gebruik van het gebouw, energieprijzen en dus ook of energie zelf opgewekt of ingekocht wordt.

Bij het uitvoeren van groot onderhoud en de verduurzamingsmaatregelen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen. In het inkoopbeleid wordt de minimale ambitie voor maatschappelijk verantwoord inkopen opgenomen. En dit is van toepassing voor de aanbesteding van groot onderhoud of verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed.

Vanuit het “Actieplan Maatschappelijk Verantwoord Inkopen 2019 – 2020” wordt ook voor wat betreft de inkoop van verduurzamingsmaatregelen rekening gehouden met de speerpunten: 1) Klimaatneutraal inkopen, 2) Circulair Inkopen, 3) BioBased inkopen en 4) Social Return on Investment (SROI).