

Raadsinformatiebrief¹

Onderwerp	Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed
Portefeuillehouder	H. Krieger / A. Baerveldt
B&W besluit d.d.	08-03-2022

Aan de leden van de gemeenteraad Zaanstad,

Samenvattend

Op 10 maart 2020 hebben we middels de raadsinformatiebrief 2020/1847 informatie gegeven over de aanpak en voortgang van de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. Inmiddels is er opnieuw een groot aantal stappen genomen in deze opgave. Met deze Raadsinformatiebrief geven wij u de huidige stand van zaken.

De gemeente Zaanstad vindt investeren in duurzaamheid van groot belang en wil bijdragen aan het verminderen van Co2 uitstoot. Als gemeente geven wij het goede voorbeeld door te investeren in de verduurzaming van ons eigen maatschappelijk vastgoed en wel op een verantwoorde manier.

De doelstelling is het nemen van energiebesparende en opwekkende maatregelen, mits de investering een terugverdientijd heeft van minder dan de resterende levensduur van het vastgoed, met een maximum van 15 jaar. Minimaal tot label A of hoger voor al het permanent beheerde vastgoed m.u.v. de uitrukposten van de VRZW en aanvankelijk de gymlocaties. Voor deze locaties geldt een label B. Inmiddels kunnen we met nieuwe technieken en inzichten ook de gymlocaties naar een label A brengen binnen de huidige doelstelling.

Resultaat, na gereed komen van alle werkzaamheden per locatie worden labels opnieuw vastgesteld voor een locatie. Met de uitgevoerde werkzaamheden tot op heden wordt voorlopig geconcludeerd dat meer dan 50% van het permanent beheerd vastgoed een label A of hoger heeft, 73% van de locaties heeft inmiddels een label B of hoger.

Deze doelstelling is indirect gekoppeld aan de doelstelling van Zaanstad om voor 2040 klimaat & energie neutraal te zijn. Deze doelstelling zal deels moeten worden gerealiseerd door vervangende nieuwbouw en deels door het bestaande gemeentelijk vastgoed nog verder te verduurzamen.

De verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed is in volle gang. Eind 2020 is er middels een Europese aanbesteding een samenwerkingspartner gecontracteerd voor het leveren en monteren van zonnepanelen op gemeentelijk vastgoed (PV Installatie). Begin 2021 is de daadwerkelijke start gemaakt met de eerste PV-installaties op gemeentelijk vastgoed in dit samenwerkingsverband. Inmiddels zijn 7 middelgrote PV installaties uitgerold en is in totaal 25% van het permanent beheerde gemeentelijk vastgoed voorzien van een PV installatie.

Naast deze zichtbare maatregelen is ook het aanbrengen van na-isolatie en overige installatietechnische maatregelen doorgegaan. Deze werkzaamheden worden gedurende het regulier gepland onderhoud uitgevoerd. Hiermee wordt voorkomen dat er extra kosten worden gemaakt.

Concreet betekent dit dat in 2020 en 2021 bijna twee miljoen euro aan diverse verduurzamende maatregelen zijn uitgevoerd. In de bijlage een aantal voorbeelden van de uitgevoerde werkzaamheden.

¹Op deze raadsinformatiebrief volgt geen actie van de Agendacommissie. Wanneer u een onderwerp hieruit wilt bespreken dan kunt u dit doen door een raadsinstrument in te zetten. Bijvoorbeeld een rondvraag (primair gericht aan het college van B&W of een agenda-initiatief (primair gericht aan de collega fracties)). Vermeld altijd in het raadsinstrument: wat u wilt bespreken inclusief een korte concrete toelichting.

Lerende organisatie, de ontwikkeling van nieuwe technieken met betrekking tot energie reductie volgen zich in snel tempo op. Zaanstad verkent daarom continu nieuwe technieken en/of methodes in relatie tot verduurzaming. Voor de start van de werkzaamheden op de betreffende locatie wordt altijd eerst een nieuwe “business case” opgesteld, waarin mogelijke interessante nieuwe technieken worden doorgerekend. Op deze manier kunnen wij garanderen dat de best mogelijke oplossing van dat moment wordt toegepast in relatie tot energiebesparing, Co2 reductie en de financiële consequenties.

Financiële en Juridische consequenties

De uitvoering blijft binnen de beschikbare investeringsruimte (en binnen de geraamde kapitaallasten in de begroting). De uitvoering wordt wel in een langer tijdsbestek uitgevoerd dan de initiële denkwijze dat de verduurzaming binnen drie jaar door te voeren was, e.e.a. is gekoppeld aan de duurzaam meerjaren onderhoudsbegroting. Zodoende zijn er financiële middelen doorgeschoven naar latere jaren.

Verrekening energie reductie, inmiddels zijn veel maatregelen genomen en is er geïnvesteerd, inmiddels zijn met de gebruikers en beleidsvelden afspraken gemaakt over de verrekening van de energie reductie.

De taakstelling staat begroot bij grondzaken, de verrekening van de energie reductie vindt jaarlijks plaats via de P&C cyclus met Sport en Cultuur. Vanaf 2023 zal de energiereductie via Sport en Cultuur met de eindgebruikers verrekend worden in 15 jaar, dit geeft eindgebruikers tijd en ruimte om dit in hun begrotingen en werkwijzen te implementeren.

Aanpak/uitvoering

De verduurzaming vindt plaats in gemeentelijk vastgoed (behoudens onderwijs huisvesting) met een exploitatietijd van 15 jaar en langer bestemd voor beleidsdoeleinden. Het gaat hierbij om kantoren, locaties van de VrZW, culturele panden, gymzalen, grotere sportaccommodaties en zwembaden.

De gehanteerde aanpak bestaat op hoofdlijnen uit de volgende stappen:

- ✓ opstellen maatwerkadvies op locatieniveau;
 - ✓ opstellen business case (toetsing op financieel, technisch en constructief vlak) met als uitgangspunt het maatwerkadvies;
 - ✓ koppelen maatregelen aan de reguliere meerjaren onderhoudsvoorspelling;
 - ✓ uitvoering losstaande maatregelen (laag hangend fruit);
 - ✓ Europese aanbesteding samenwerkingsverband installateur PV-installatie;
 - toetsing toepassing nieuwe technieken en opstellen business case;
 - uitvoering maatregelen conform DMJOV;
 - uitvoeren van een energieprestatie toets, hieruit volgt het nieuwe label en de Co2 reductie.
- ✓ *Deze stappen zijn gereed.*
- *Dit zijn stappen waar we momenteel mee bezig zijn, voor de 5 gymzalen zijn ook deze stappen al gereed.*

Duurzaam Meerjaren Onderhoud Voorspelling (DMJOV), vervroegd afschrijven van bestaande installaties leidt tot een desinvestering die de terugverdientijd van 15 jaar onmogelijk maakt. Om toch te kunnen verduurzamen wordt de koppeling aan de reguliere meerjaren onderhoud voorspelling gemaakt. Dit houdt in dat gelijksoortige werkzaamheden worden gebundeld. Zodoende worden werkzaamheden uitgevoerd op het moment dat de technische levensduur is bereikt en/ of de restkwaliteit onvoldoende is.

Dit betekent concreet dat het dak van een locatie pas geïsoleerd wordt op het moment dat ook de dakbedekking aan de beurt is om te vervangen. Vervolgens worden pas de zonnepanelen aangebracht. Deze werkwijze draagt tevens bij aan de circulaire economie. Hiernaast geeft ons dit de ruimte tot het maken van verstandigere keuzes met de beschikbare

laatste technieken. Gevolg is wel dat de verduurzaming over meerdere jaren uitgesmeerd wordt maar wel bij alle soorten onderhoud nagedacht wordt over mogelijke verduurzaming en onderdeel is van onze bedrijfsvoering.

Planning, de planning is dat we eind 2026, 90% van de werkzaamheden tot uitvoering hebben kunnen brengen. De aankomende periode gaan wij vanzelfsprekend verder met de uitvoering van de maatregelen conform de DMJOV. Deze werkzaamheden bestaan voornamelijk uit verder uitrollen van de PV installaties, installatietechnische voorzieningen zoals warmteopwekking en aan de buitenposten van de VrZW wordt een gevolg gegeven. Daarnaast wordt aanvullend onderzoek gestart naar de mogelijkheden bij de meer complexere en nieuwe locaties zoals het TRIAS, Zaantheater en zwembad Zaangolf. Aanvullend onderzoeken we of doelstellingen uit het "Uitvoeringsplan klimaatadaptatie 2021-2026" gerealiseerd kunnen worden binnen de mogelijkheden en financiële kaders voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed, voorbeelden hiervan kunnen zijn groene daken in combinatie met PV installaties.

Wij hebben een verdere toelichting (PowerPoint uitdraai) opgesteld ter verdieping op de gegeven informatie. Deze uitdraai is toegevoegd.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet
Openbaar

Aanpak/uitvoering
Niet van toepassing

Betreft
Actieve informatievoorziening

Opdrachtgever R. Schmidt
 R.Schmidt@

Bijgaande stukken Toelichting verduurzamingsmaatregelen 2022/2324

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,

drs. J. Hamming, burgemeester
Digitaal ondertekend door burgemeester drs. J. Hamming op 08-03-2022

drs. G. Blom, gemeentesecretaris
Digitaal ondertekend door gemeentesecretaris drs. G. Blom op 08-03-2022