

Raadsvoorstel

Zaaknummer	114149
Portefeuillehouder	Barbara Boudewijnse
Voorstel	Duurzaamheidsinvesteringen ESCo project

Aan de raad,

1. De raad besluit:

- 1) De scope van het ESCo-project uit te breiden met een geïntegreerde klimaat-adaptieve maatregel bij zwembad De Zandzee;**
- 2) Een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 8.370.000 ten behoeve van de voorfinanciering van de in het ESCo-project geplande duurzaamheidsmaatregelen.**

2. Maatschappelijk effect

Door de duurzaamheidsmaatregelen zullen de 5 gebouwen na realisatie voldoen aan de Klimaatdoelstelling 2030 van ten minste 50% CO2-reductie. Zwembad Zandzee voldoet tevens aan de Klimaatdoelstelling 2050 van 100% gasloos.

3. Inleiding

Op 16 januari 2018 heeft uw raad ingestemd (zaaknr. 649560) met het starten van een pilot voor verduurzaming van de eigen vastgoedportefeuille door middel van een **E**nergy **S**ervice **C**ompany (ESCo). Een ESCo is een bedrijf dat door toepassing van verschillende maatregelen een bepaalde energiebesparing voor een gebouweigenaar garandeert. Een sleutelrol hierbij speelt het prestatiecontract. Hierin worden afspraken tussen ESCo en opdrachtgever over (onder andere) de te realiseren energiebesparing vastgelegd. Worden de besparingsdoelen niet gehaald, dan is het risico voor de ESCo. Wordt er daarentegen meer energie bespaard, dan kan de winst worden verdeeld tussen ESCo en opdrachtgever. Daarnaast bevat het prestatiecontract - wanneer relevant - bepalingen over de kwaliteit van het te realiseren binnenklimaat en het onderhoud van de installaties.

Doel van dit ESCo-project is om 5 heel verschillende panden te verduurzamen: zwembad De Zandzee, activiteitencentrum Jan Ligthart in Bussum, multifunctionele accommodatie De Rijver in Muiden, het stadhuis te Naarden en het gemeentehuis van Gooise Meren in Bussum. Zo doen we ervaring op hoe we op termijn ook de andere (ingewikkelde) panden in ons eigendom zo slim mogelijk kunnen verduurzamen.

Vorig jaar is dit project aanbesteed. Het ESCo-project bestaat uit twee delen:

1. Beheer en onderhoud, gericht op efficiënter beheer (en kostenbesparing) van een aantal panden in gemeentelijk eigendom en beheer;
2. Investerings in duurzaamheidsmaatregelen gericht op het realiseren van duurzaamheidsdoelstellingen (en kostenbesparing) bij de betreffende panden.

Voor het beheer en onderhoud van de panden, is na de aanbesteding een prestatiecontract met een looptijd van 15 jaar getekend. De 5 panden die het betreft zijn voor beheer en onderhoud ondergebracht bij Strukton Worksphere, sinds januari 2022 onderdeel van SPIE. Op basis van dit prestatiecontract worden vanaf 2022 de eerste besparingen gerealiseerd.

Voor de investeringen in een aantal te nemen duurzaamheidsmaatregelen bij de betreffende panden, moet nog een definitief besluit genomen worden. Op basis van dat besluit zullen voor de realisatie van die maatregelen ook afspraken met SPIE worden gemaakt. Na realisatie zullen het beheer en onderhoud van deze duurzaamheidsvoorzieningen ook weer onderdeel worden van de beheer en onderhoudsafspraken die met SPIE zijn gemaakt. De maatregelen gaan over isolatie, maar vooral over het toepassen van zonnepanelen en warmtepompen. Voor zwembad de Zandzee gaat het ook om een warmtebuffer.

Met de aanbesteding van de ESCo vorig jaar is de manier waarop de duurzaamheidsmaatregelen van de ESCo worden gefinancierd bewust open gelaten. Door nader onderzoek bleek dat fors bespaard kan worden op de financieringskosten door de financiering net iets anders te organiseren dan vooraf was bedacht. We kunnen zo versnellen in het realiseren van de doelstellingen voor CO2-reductie voor 2050 en voor in de basis hetzelfde bedrag meer maatregelen realiseren, die het mogelijk maken om binnen drie jaar tot een CO2-reductie van 80% te komen. Dit wordt in paragraaf 5 nader toegelicht.

4. Concreet gevolg van dit besluit

Een gegarandeerde CO2-reductie van 80% voor de 5 panden die door de ESCo-partij worden onderhouden en verduurzaamd, waarbij inbegrepen een gasloos zwembad. Een oplossing voor de terugkerende wateroverlast op het parkeerterrein van de Zandzee bij hoosbuien.

5. Argumenten en onderbouwing

1.1 Met de extra maatregel wordt ook de basis op de locatie op orde gebracht.

Bij het zwembad worden solar-carports geplaatst. Voorafgaand aan de plaatsing is het logisch om ook de wateroverlast bij hoosbuien aan te pakken. Het is niet goed uit te leggen om fors te gaan investeren in duurzame maatregelen zonder daarbij eerst de basis op orde te brengen. Dat geldt voor vervangen van een oud dak, voordat er zonnepanelen op worden gelegd en dat geldt net zo voor een parkeerplaats waar grote solar-carports worden gebouwd, maar die steeds vaker en langer onder water staat, omdat het ondergrondse infiltratiesysteem onvoldoende functioneert. De waterbuffer als extra klimaatadaptieve maatregel combineert een voor de basis noodzakelijke ingreep met een voor de verduurzaming doelmatige ingreep.

1.2 Door de maatregelen bij het zwembad De Zandzee ontstaat een koppelkans om de terugkerende wateroverlast op de parkeerplaats gelijk aan te pakken. Door een waterbuffer in de vorm van grote betonnen bakken onder de carport aan te leggen, kan de overlast na hoosbuien op de parkeerplaats worden weggenomen, maar ontstaat ook de mogelijkheid om die waterbuffer te gebruiken als

warmteopslag voor het zwembad. Dit idee was niet voorzien in de oorspronkelijke scope van het project. Door deze maatregel nu al mee te nemen is een hogere duurzaamheidsdoelstelling haalbaar en kan een gasloos zwembad worden gerealiseerd.

1.3 Uitbreiding van de scope met de extra klimaatadaptieve maatregel leidt tot extra energiebesparing.

Met de vooraf bedachte maatregelen wordt 70% energiebesparing gerealiseerd. Door de waterbuffer onder de parkeerplaats van De Zandzee te realiseren, kan tot wel 80% energiebesparing worden gegarandeerd, omdat met de warmtebuffer en de warmteopslag die daarmee mogelijk wordt, het zwembad versneld gasloos kan worden gemaakt.

1.4 Nu meenemen van de extra maatregel maakt realisatie van de totale duurzaamheidsopgave op de langere termijn beter haalbaar.

Door het vergroten van de scope, kan er ook na 2030 beter voldaan worden aan de dan voorliggende 'rest'-opgave om tot volledige reductie van het gebruik van fossiele energie bij alle in het project betrokken panden te komen. Alles wat we nu niet aan CO2-reductie realiseren, moet na 2030 alsnog gebeuren.

1.5 Door herinrichting van het parkeerterrein is maximalisatie van de energieopwekking mogelijk.

Met het ingraven van een waterbuffer, kan de bestrating niet worden gespaard. Herstraten is nodig en biedt tegelijkertijd de kans op een andere indeling van het terrein. Door een andere oriëntatie van de parkeervakken en daarmee van de carports met zonnepanelen, wordt de opbrengst van duurzame energie 20% hoger ingeschat. Met die aanpassing is bovendien minder verkeersvlak nodig en ontstaan er meer parkeervakken. Zie de bijgevoegde overzichtstekeningen in de bijlage.

2.1 Financiering vanuit de gemeente voorkomt structurele financieringskosten bij onze partner.

In eerste instantie was de gedachte dat de ESCo zelf financiering ging aantrekken om de maatregelen te bekostigen. Er is duidelijk geworden dat daarmee behoorlijke jaarlijkse financieringskosten van ca. € 90.000 zijn gemoeid, die ten koste gaan van de beoogde kostenbesparing. Op een oorspronkelijk beoogde besparing op energiekosten van jaarlijks € 200.000, zou bijna de helft verloren gaan aan vaste financieringskosten. Door als gemeente zelf de financiering van de maatregelen te bekostigen, zijn deze structurele financieringskosten niet aan de orde.

2.2 Financiering vanuit de gemeente maakt het mogelijk de extra maatregel te realiseren bij gelijkblijvende totaalkosten.

De besparing op de structurele financieringskosten wordt ingezet om de extra maatregel van de waterbuffer bij het zwembad te bekostigen. Daarmee is het mogelijk om bij gelijkblijvende kosten voor de gemeente, meer maatregelen te realiseren en daarmee meer energiebesparing te realiseren. Zie onder 8, financiële onderbouwing.

2.3 Financiering vanuit de gemeente voorkomt gemeente-garantie.

Uit de voorwaarden bij de aanbesteding van de ESCo (door meerdere partijen

gesteld), bleek dat in alle gevallen 100% gemeentegarantie moest worden verleend op de investeringen. Bij een voortijdig, binnen de 15 jaar van de looptijd, stopzetten van de ESCo, zouden dan alle investeringen van de ESCo door de gemeente moeten worden overgenomen tegen een bedrag dat gelijk is aan de (extern gefinancierde) restantschuld van de ESCo. Dit risico is in de eerste vijf jaar het grootst. Door als gemeente zelf de financiering van de maatregelen te bekostigen vervalt de noodzaak voor gemeentegarantie en vervalt het risico op een onverwachte overname van de gedane investeringen.

2.4 Potentiële extra financiële mogelijkheden komen ten goede aan de gemeente

Als de gemeente zelf de financiering van de maatregelen op zich neemt, komen aanvullende positieve financiële effecten ook ten goede aan de gemeente, zoals SDE-subsidies. Maar ook als het gaat om de aangekondigde CO₂-heffing op gas of de actualiteit van sterk verhoogde gasprijzen ontstaan er aanvullende opbrengsten dan wel verminderde kosten voor de gemeente. In de actualiteit kan dit ingezet worden ter compensatie van de eveneens verhoogde materiaal- en grondstoffenprijzen die nu doorwerken in de hoogte van de voorgenomen investeringen.

6. Houd rekening met en onderbouwing

1.1 Later alsnog uitvoeren van de extra maatregel is een lastige opgave.

Als de extra maatregel – de waterbuffer – niet gelijk onder de parkeerplaats wordt aangelegd, is de kans erg klein dat dit later alsnog zal gebeuren. Immers, bovengronds wordt het parkeerterrein bebouwd met solar-carports, die in dat geval (tijdelijk) weer verwijderd zouden moeten worden.

2.1 Voor het realiseren van lagere energiekosten voor de gemeente moeten overeenkomsten met gebruikers worden aangepast.

Dekking voor (de kapitaalslasten van) de investering in energiebesparende maatregelen komt behalve uit subsidies, grotendeels uit de besparing op de exploitatiekosten van de gebouwen, vooral de lagere energiekosten. Die exploitatie loopt voor 2 van de 5 panden via de gebruikers, de gas- en elektra-aansluiting staat op hun naam. In die gevallen wordt met de gebruikers een nieuwe huur- of exploitatieovereenkomsten afgesproken, waarin op basis van de gedane investeringen, de kosten worden doorberekend in een hogere huurprijs. Met de betrokken partijen moeten de afspraken hierover nog schriftelijk worden vastgelegd.

2.2 Door de huidige marktomstandigheden kunnen investeringskosten hoger uitvallen.

De investeringen in duurzaamheidsmaatregelen zullen conform planning en noodzaak in de eerste drie jaar moeten zijn afgerond en betaald om hun rendement te gaan leveren. De invloed van recente prijsstijgingen is daarbij inmiddels echter een zekerheid. De marktsituatie is zodanig gespannen en waarschijnlijk langdurig, dat het risico op kostenverhoging voor de duurzaamheidsmaatregelen niet volledig kan worden uitgesloten. In de ramingen zijn de bedragen gebaseerd op prijspeil 1 april 2022. Indien bedragen hoger gaan uitvallen dan zullen wij uw raad daar over

informereren, en indien nodig aanvullende besluiten voorleggen. Tegenover de hogere gasprijs staat de verwachting dat de opbrengst van de investeringen ook veel hoger is en de terugverdientijd daardoor minimaal gelijk blijft en wellicht zelfs korter wordt.

2.3 SDE subsidie is nodig voor haalbaarheid binnen het geraamde budget.

Om uiteindelijk bij zwembad De Zandzee binnen het geraamde kostenplaatje de 80% energiebesparing te realiseren, waarin begrepen een gasloos zwembad, is het noodzakelijk dat SDE-subsidie wordt toegekend.

Toekenning van deze subsidie is zeer aannemelijk, mede vanwege de verhoogde budgetten zoals die op Prinsjesdag 2021 zijn aangekondigd. Belangrijke voorwaarde voor de toekenning van de subsidie is tijdige verlening van de omgevingsvergunning. Stand van zaken van de vergunningsaanvraag is dat het vooroverleg is afgerond, de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed akkoord is en de Verklaring van Geen Bedenkingen (VvGB) ook op de agenda van uw Raad staat, waarna na goedkeuring de vergunning kan worden verleend.

7. Duurzaamheid

In de door uw raad vastgestelde Regionale Energiestrategie Noord-Holland Zuid 1.0 (RES 1.0) is erop ingezet om voor het opwekken van duurzame energie vooral te kijken naar mogelijkheden op parkeerplaatsen, grote daken en langs grootschalige infrastructuur. De ontwikkeling bij zwembad de Zandzee geeft hier invulling aan. Het ESCo-project levert een belangrijke bijdrage aan de doelstellingen in het kader van CO2-reductie. In het oorspronkelijke aanbestedingsresultaat is voor de 5 gebouwen tezamen 70% CO2-reductie gegarandeerd. Door warmteopslag in combinatie met de geïntegreerde klimaatadaptieve maatregel groeit de CO2-reductie naar 80% en is er de mogelijkheid om te komen tot een 100% gasloos zwembad. Met de extra maatregel van de waterbuffer wordt tevens wateroverlast tijdens een hoosbui voorkomen.

8. Financiële onderbouwing

Voor de realisatie van de duurzaamheidsmaatregelen was een totale investering van ruim € 9 miljoen geraamd. Deze investering is als volgt opgebouwd, op basis van de maatregelen die per betrokken pand worden getroffen, inclusief de extra maatregel bij zwembad De Zandzee.

Globale investeringen per gebouw

Zandzee	PVT solar, warmtepompen, Constructief: carport, waterbuffer en herinrichting terrein	€	5.430.000
		€	1.810.000
GH			
Bussum	Regeltechniek en extra zonnepanelen	€	210.000
	Luchtbehandeling, warmtepompen en zonnepanelen	€	1.110.000
ACJL			
De Rijver	Isolatie, zonnepanelen en warmtepomp	€	280.000
RH			
Naarden	Verbeteren isolatie en brandstofcel-WKK	€	420.000

Totaal (bedragen incl. btw, onderhouds- en ontwerpkosten)	€ 9.260.000
---	-------------

Totaal prijspeil 2022 (bedragen incl. btw en afgerond) € 9,3 mln.

In prijspeil 2022 zijn de excessieve prijsstijgingen van materiaal sinds medio 2021 verwerkt.

Het oorspronkelijke idee van de ESCo was om het risico van het terugverdienen bij de ESCo-partner te leggen. Dat idee blijft ook bij financiering door de gemeente zelf overeind. Tien procent van de investering wordt door SPIE gedragen. Daarmee is het ook hun risico als de gegarandeerde prestatie mocht tegenvallen. Dat betekent dat de wij als gemeente **€ 8.370.000** van de totale investering financieren.

De klimaatadaptieve maatregel, het opvangen van een hemelwaterpiek met een waterbuffer, wordt zo uitgevoerd dat tevens snellere infiltratie in de omgeving plaatsvindt. Met het toevoegen van een piekbuffer wordt voldaan aan de voorwaarden van het Gemeentelijk Riolerings Plan en kan er eenmalig een beroep van € 50.000 gedaan worden op dat budget.

De investering die wordt gevraagd brengt jaarlijks een bedrag van € 540.000,- aan kapitaallasten met zich mee. De dekking hiervoor komt uit de besparing op het planmatig onderhoud, lagere energiekosten en subsidiebijdragen. Dekking uit de component 'lagere energielasten' compenseren naar verwachting de excessieve prijsstijging materiaal volledig.

Kapitaallasten	€ 540.000
Dekking:	
Aanbestedingsvoordeel op het beheer en onderhoud	€ 250.000
Lagere energielasten	€ 240.000
SDE++ subsidie	€ <u> </u>
<u>50.000</u>	
(bedragen prijspeil 2022)	€ 540.000

Het dekkingsvoorstel gaat uit van de situatie dat de investeringen zijn gerealiseerd en de maatregelen hun effect hebben gekregen. Aan de hand van een gevoeligheidsanalyse zijn de bandbreedtes in beeld gebracht voor de dekkingsmogelijkheden met name uit de verwachte lagere energielasten. Rekening houdend met verschillende omstandigheden die op deze prijsontwikkeling van invloed kunnen zijn. De werkelijke besparingen en opbrengsten kunnen, afhankelijk van diverse omstandigheden (bv.

marktomstandigheden of prijsontwikkelingen), hoger of lager uitvallen. . De voorgestelde dekking van de kapitaallasten is een zo realistisch mogelijke inschatting van de te verwachten besparingen en de subsidieopbrengsten.

De effecten op de kengetallen omtrent de financiële positie van de gemeente zijn ook in beeld gebracht (waarbij er van is uitgegaan dat de investering volledig in 2022 wordt gefinancierd). Zoals in de Perspectiefnota 2022 en Programmabegroting 2022 gemeld, bepaalt dat mede of sprake is van een duurzame balans in de begroting.

Verloop van de kengetallen		Begroting 2022	Raming 2023	Raming 2024	Raming 2025
netto (gecorrigeerde) schuldquote	Begroting 2022	87,8%	94,5%	107,1%	116,3%
	incl. Esco	93,3%	99,7%	112,4%	121,3%
solvabiliteitsratio	Begroting 2022	18,3%	17,4%	16,1%	15,6%
	incl. Esco	17,7%	16,9%	15,7%	15,2%

Rapportcijfer kengetallen		Begroting 2022	Raming 2023	Raming 2024	Raming 2025
Totaal rapportcijfer	Begroting 2022	6,9	6,9	5,9	5,9
Totaal rapportcijfer	incl. Esco	5,9	5,9	5,9	5,9

Streefwaarde

Voldoende

Onvoldoende

Geconcludeerd kan worden dat de kengetallen enigszins worden beïnvloed door de eigen investering, maar wel voldoende blijven. Daarbij zij opgemerkt dat deze investering de ruimte voor andere investeringsaanvragen in principe beperkt als het rapportcijfer daarmee onvoldoende zou worden. Dat kan echter nog steeds acceptabel zijn, gelet op het feit dat begrote investeringsruimte in de praktijk niet volledig wordt benut. Er is op dit moment geen sprake van concurrerende investeringsprojecten.

9. Communicatie en participatie

De aanvraag omgevingsvergunning is ter visie gelegd. Met de behandeling van dit raadsvoorstel zal ook de VvGB meelopen. Met de afdeling communicatie wordt een programma opgesteld voor het informeren van inwoners en het betrekken van andere stakeholders. En er wordt nagedacht over een aansprekende activiteit bij de start van de werkzaamheden op de parkeerplaats van Zandzee in november. De

gebruikers van de betrokken ESCo-gebouwen en ook de directe burens van het zwembad worden bij deze activiteit betrokken

10. Uitvoering / tijdplan / evaluatie

Op 1 juli 2021 is de ESCo volgens planning gestart met beheer en onderhoud voor de betreffende gebouwen

Na de kredietvotering, opdrachtverstrekking aan SPIE om de duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren.

Afgifte omgevingsvergunning staat gepland voor september 2022.

Start uitvoering verduurzamingsmaatregelen staat gepland in Q4-2022

De 1^e evaluatie van het ESC- project was contractueel vastgelegd in Q2-2026.

Met het opschuiven van het startjaar, zal deze datum verschuiven naar Q2-2027.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,
Gemeentesecretaris

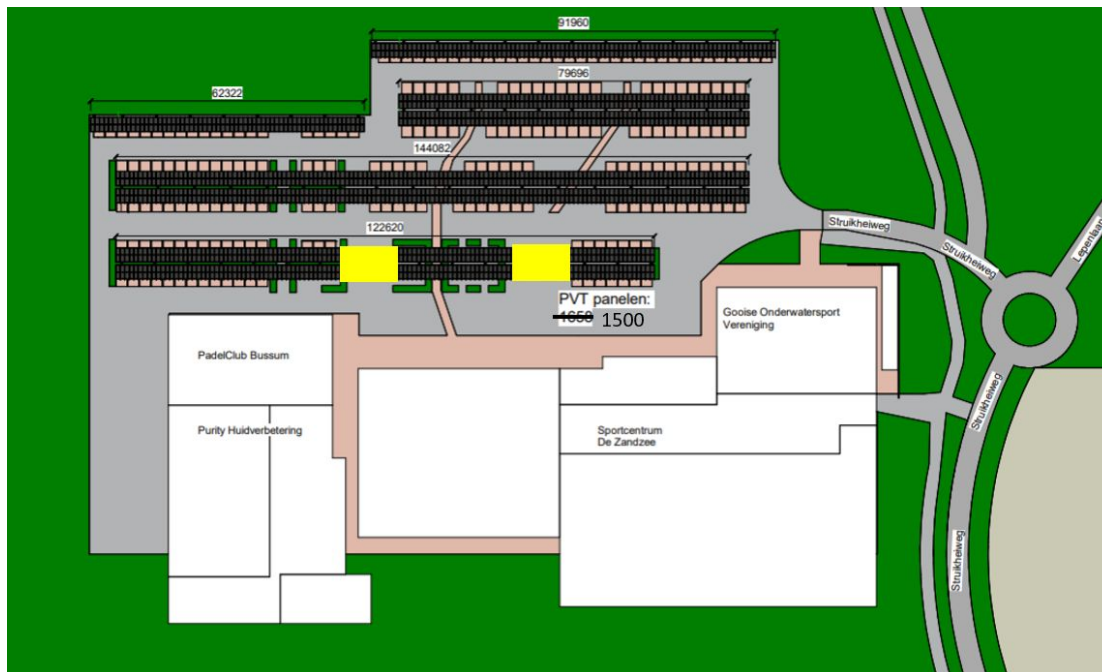
drs. H.M.W. ter Heegde,
Burgemeester

Bijlage(n)

- Plattegrond solar carport parkeerterrein De Zandzee

Bijlage 1: Plattegrond Solar carport parkeerterrein De Zandzee

Eerste tekening: Huidige indeling parkeerplaats met geprojecteerde Solar Carport



Tweede tekening: Geplande nieuwe indeling



De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Duurzaamheidsinvesteringen ESCo project' met zaaknummer 114149 van het college van burgemeester en wethouders,

Besluit

- 1) De scope van het ESCo project uit te breiden met een geïntegreerde klimaat-adaptieve maatregel bij zwembad De Zandzee;**
- 2) Een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 8.370.000,- ten behoeve van de voorfinanciering van de in het ESCo project geplande duurzaamheidsmaatregelen.**

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren,
gehouden op *(datum wordt ingevuld door de griffie)*

De griffier

De voorzitter

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde