

Vraag en beantwoording wel/niet op de site bestuur.gooisemeren.nl (doorhalen wat niet van toepassing is)*.

Naam en fractie:	Floor Elderman, HartvoorBNM
Datum indiening:	27 juni 2022
Datum antwoord:	16 augustus 2022
Onderwerp:	Aanvullende vragen Duurzaamheidsinvesteringen ESCo project

Inleiding

Zoals verzocht bijgaand aanvullende vragen bij dit onderwerp zoals gepresenteerd op de politieke avond van 22 juni.

Vraag 1

Het raadsvoorstel stelt:

Doel van dit ESCo-project is om 5 heel verschillende panden te verduurzamen:

Vraag 1a

Op de politieke avond kreeg ik de indruk dat deze panden door de raad gekozen zijn, klopt dat?

Antw: Ja, dat klopt. De panden zijn voorgesteld aan uw raad in 2018 bij de besluitvorming over de start. Uw raad heeft conform besloten.

Vraag 1b

We hebben nog geen inzicht in de vastgoedportefeuille met panden die we in bezit hebben, willen houden of willen afstoten. Uiteindelijk beslist ook de raad daarin, maar kunnen we, als de raad dat zou willen, de 5 panden uit dit project nog wel op de 'afstootlijst' zetten?

Antw: Ja, dat kan. Contractueel is rekening gehouden met de mogelijkheid van afstoten.

Vraag 1c

Worden uiteindelijk alle panden die 'overblijven' op de vastgoedportefeuillelijst via de ESCo verduurzaamd?

Antw: Uiteindelijk ligt voor alle panden binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille een opgave voor verduurzaming in het kader van onze duurzaamheidsdoelstellingen. Het is nog niet beslist dat dit via de ESCo gaat. Het ESCo-project is erop gericht ervaringen, kennis en inzicht op te doen.

Vraag 2

Ten aanzien van de 'koppelkans' bij de Zandzee (ondergrondse reservoirs):

Vraag 2a

Op de PA werd gezegd dat de 'koppelkans' eigenlijk per toeval werd ontdekt. De extra kosten die deze kans met zich meebrengt, kunnen worden gedekt uit de 'andere manier van financieren'. Dat is mooi voor deze situatie, maar er werd ook gezegd dat voor volgende projecten deze nieuwe manier van financieren gebruikt gaat worden. Mijn vraag is dan; als er voor deze ronde géén koppelkans was ontdekt, hadden we dan ook voor financiering vanuit de gemeente gekozen? Dat lijkt me dan niet, want dat is niet de opzet van de ESCo, zo staat ook in het voorstel vermeld.

Antw: Ook zonder de directe aanleiding van een koppelkans was er reden geweest om na te denken over een andere manier van financieren. De koppelkans 'an sich' werd niet per toeval ontdekt. Wel is hierdoor in samenhang met de uitwerking van de financiering een onverwachte kans ontstaan.

Eén van de leerpunten in het project is dat het pas efficiënt is om door de ESCo zelfstandig financiering aan te trekken bij een behoorlijke omvang van de noodzakelijke investering, wegens de vrij hoge vaste kosten verbonden aan de externe financiering. De omvang van de nu voorgestelde investeringen is relatief klein in relatie tot de vaste kosten.

Een ander leerpunt is dat voor de betreffende gebouwen 'de basis op orde' moet zijn. De aanvullende werkzaamheden bij De Zandzee worden als noodzakelijk gezien, omdat anders de verduurzamingsdoelstelling op termijn niet wordt gehaald. Zonder ESCo zou naar alle verwachting voor de noodzakelijke aanvullende werkzaamheden (die nu als koppelkans zijn geïdentificeerd) bij uw raad apart budget aangevraagd zijn.

Vraag 2b

Ter aanvulling op vraag 2a, waarom is dan de verwachting al wel dat we dat voor volgende bouwwerken ook gaan doen? Dat wekt de indruk dat de koppelkans nu mooi gebruikt kan worden als verklaring voor deze financiering, maar dat ook zonder koppelkans er ook een voorstel was gekomen naar de raad om de financiering zelf te doen. Klopt dat?

Antw: Zoals bij antwoord 1 al aangegeven was het voorstel voor wijze van financiering ook zonder koppelkans aan de orde gekomen. Met name vanwege de veranderingen op de (op dit moment) instabiele energiemarkt met sterk opgelopen prijzen en de ontwikkelingen ten aanzien van materiaalprijzen.

Vraag 2c

In aanvulling op vraag 2a en 2b: waarom is dat niet in de vaststelling van het doel van de ESCo al meegenomen? In de PA werd gezegd dat er toen alleen 'klein' werd gedacht, maar tegelijkertijd werd in de PA gezegd dat juist omdat het nog 'klein' is, de financieringskosten hoog zijn en dus 'zelf financieren' meer oplevert. Dat hadden we dan toch ook juist in die fase van 'klein fruit' ook al kunnen voorzien, dat de financieringskosten relatief hoog zouden zijn ten opzichte van de baten?

Antw: Bij het initiële besluit in 2018 ging het om een relatief kleine stimuleringsregeling (tot 2,5 m€) zonder expliciet doel (bijvoorbeeld 50% CO₂-reductie in 2030). In de periode van uitwerking tot aanbesteding werd de Klimaatwet aangenomen en een smart doel gesteld, dat we ook in dit project hebben ingebracht. In Gooise Meren is een Afwegingskader duurzaamheid vastgesteld dat o.a. de vraag stelt: Doen we het maximale? Ook daardoor is de inzet op maatregelen binnen het project vergroot.

Er is vervolgens voor de aanbesteding ingezet op de te garanderen prestatie aan CO₂-reductie, waarbij de uitwerking van (een andere) financieringsvorm is doorgeschoven naar de 'implementatiefase'.

Vraag 3

Is de grond onder het parkeerterrein (op de diepte die voor die bakken nodig is) niet vervuild (Gooiberg, etc.)? En moeten er dan geen saneringskosten worden gemaakt?

Antw: Het milieuaspect 'bodem' is onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing t.b.v. van de (nog te verlenen) omgevingsvergunning voor de realisatie van de carport. Daarin staat: 'Er zijn geen verontreinigingen bekend. Het betreft een geringe functiewijziging. Conclusie is dat het aspect bodem geen belemmering vormt. Saneringskosten zijn daarom niet voorzien.

Vraag 4

In het raadsvoorstel staat:

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.

Hoeveel extra geld levert deze energiebesparing op? Wat doet die 10% verschil in euro's?

Antw: De koppelkans 'extra warmte uit de waterbuffer inclusief de waterbuffer zelf' kost afgerond € 500k.

Daarmee kan het zwembad 's-winters doordraaien op de warmtepompen en stijgt de gasbesparing op Zandzee van 80 naar 100% (gasloos). Gemiddeld over de 5 ESCo panden stijgt de energiebesparing dan van 70 naar 80%.

De 20% extra gasbesparing voor het zwembad staat voor afgerond 100.000 m³ gas per jaar. Tegen de oude prijs van 50 cent/m³ is dat € 50.000 per jaar.

In vergelijkbare contracten lag de gemiddelde gasprijs in Q2-22 op 1,20€/m³ en in nieuwe contracten boven de 2 €/m³ wat zou neerkomen op € 200.000 per jaar.

Op basis van het aangepaste prestatiecontract zou (als rekenvoorbeeld) richting ESCo een gasprijs worden afgerekend van slechts 54 cent/m³. Dat is de oude prijs plus inflatie. Het verschil komt ten goede aan gemeente (kortere terugverdientijd) en huurders (die zijn dan goedkoper uit en dat betekent een lager incasso-risico voor de gemeente).

Vraag 5

In het raadsvoorstel staat:

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.

Hoe lang is de terugverdientijd? En hoe veel sneller/korter zou die dan kunnen worden?

Antw: De ESCo is een overeenkomst voor 15 jaar. Dat is gelijk aan de levensduur c.q. afschrijftermijn van installaties. In de basis gaat het dus om maatregelen met een maximale terugverdientijd (TVT) van 15 jaar.

In relatie tot de ontwikkelingen ook genoemde onder antwoord 2b, kan een kortere TVT worden gerealiseerd.

In de ESCo 2.0 (met gewijzigde financiering) wordt ingezet op een vergoeding gas-reductie aan de ESCo-partij die beperkt is tot een 'referentie-gasprijs'. Deze prijs is lager dan de werkelijke gasprijzen. Daardoor resteert er een bedrag dat wordt bespaard door de reductie in gas verbruik. Dat resterende bedrag komt ten goede aan gemeente en huurders van de panden.

Rekenvoorbeeld: Indien ervoor wordt gekozen om het resterende verschil 50/50 te delen en dat 80 cent/m³ voldoende is voor een TVT van 15 jaar, bij een werkelijke gasprijs van 1,80€/m³ dan zouden zowel gemeente als huurder elk 50 cent per m³ gasbesparing aan voordeel behalen uit de verduurzaming. In dit scenario ontstaat voor de gemeente een extra rendement van €200 k per jaar. Op 15 jaar is dat € 3 miljoen, wat overeenkomt met 5 jaar kortere TVT.

Vraag 6

In het raadsvoorstel staat:

SDE subsidie is nodig voor haalbaarheid binnen het geraamde budget.

Wat als we deze subsidie niet krijgen? Dat neemt niet weg dat we dan nog steeds aan de klimaatdoelstellingen moeten voldoen? Een eerdere subsidie die een zekerheidje leek, kregen we ook niet. Hoe groot is dit risico en wat zijn de financiële gevolgen?

Antw: De SDE is een exploitatiesubsidie voor de eigenaar van de investering. Dat betekent dat het Rijk elk jaar een bedrag aanvult wanneer de kostprijs voor duurzaam hoger ligt dan de marktprijs van fossiel. Deze prijzen worden door het Planbureau voor de Leefomgeving /TNO bepaald. Ondanks de forse ontwikkelingen op de fossiele energiemarkt blijkt in de SDE-2022 dat deze bijdrage wel gecontinueerd wordt.

Een tweede subsidie waar we vanuit de voorgestelde financieringspositie (als eigenaar-investeerder) aanspraak op kunnen maken is de regeling Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed (DUMAVA) die start in september en die oploopt tot 30% van de investeringskosten. Deze subsidie mogelijkheid is nog niet mee gerekend.

Vraag 7

Ten aanzien van de zonnepanelen op het gemeentehuis: De extra zonnepanelen hebben er dus al eerder op gelegen, zo werd aangegeven in de PA, maar zijn bij de renovatie verwijderd.

Vraag 7a

Waarom zijn die dan niet bewaard gebleven om terug te leggen, of zijn dit de kosten voor het terugleggen van de bewaarde panelen?

Antw: Die zijn niet teruggelegd want ze waren technisch verouderd. We kunnen nu niet meer nagaan wat ermee is gebeurd.

Vraag 7b

Als het gaat om nieuwe panelen, wat hebben we dan met de oude panelen gedaan? En wat heeft dat gekost of opgeleverd?

Antw: De oude panelen zijn tijdens de renovatie afgevoerd. De specifieke kosten daarvan zijn onbekend.