Neerijnen

Raadsvoorstel

Aan	:	Gemeenteraad
Datum vergadering	:	09-12-2010
Agenda nummer	:	2010-09-9892
Portefeuillehouder	:	Wethouder Andriesse
Onderwerp	:	Kulturhus Haaften (DUBO)
Zaaknummer	:	06/09892

1 Inleiding

Op 11 februari 2010 heeft uw raad besloten om het Kulturhus in Haaften (Noord) te realiseren en heeft hiertoe een krediet van € 8.300.000,- beschikbaar gesteld.

Middels het memorandum van 29 april 2010 bent u op de hoogte gebracht van de stand van zaken. Over het onderwerp 'duurzaambouwen (DUBO)' wordt uw raad in dit voorstel om besluitvorming gevraagd.

Op voorhand kunnen wij u reeds meedelen dat alle gebruikers in de werkgroepvergadering van 14 september jl. hebben verklaard te kiezen voor DUBO en de meerkosten daarvoor te willen betalen.

2 Duurzaam Bouwen

2.1 Inleiding

Zoals bekend, heeft onze gemeente geen direct beleid op het gebied van DUBO, maar heeft uw raad in juni 2005 wel ingestemd met een regionale aanpak voor duurzame energie. Het uitgangspunt voor uw raad was toen dat DUBO nimmer tot hogere kosten mag leiden! Dit is een goed uitgangspunt, DUBO gaat immers niet alleen om het aspect 'milieu', dit vormt slechts een onderdeel van de vijf hoofdfactoren waar DUBO om gaat. De in deze nota voorgestelde maatregelen geven ook prima uitvoering aan het klimaatakkoord dat tussen Rijk, Gemeenten en Waterschappen is gesloten. In dit akkoord staat dat gemeenten voor 75% duurzaam moeten inkopen.

Uitgangspunt is dat DUBO een positieve invloed heeft op de volgende aspecten:
- energie;
- milieu;
- gezondheid;
- gebruikerswaarde;
- toekomstwaarde.

DUBO moet niet alleen afgewogen worden tegen de investeringskosten maar tegen de ***'Costs of Ownership'***. Met andere woorden, de kosten van DUBO verdienen zich terug binnen een vooraf overzienbare periode, gekeken naar de totale kosten die het exploiteren van het Kulturhus met zich meebrengt. De investeringen voor DUBO staan dus meer in relatie tot de kosten na de oplevering. DUBO levert per definitie winst op! Bij DUBO wordt onder winst verstaan: een voordeel op het gebied van de uitgangspunten 'PPP' (Planet, People, Profit). De laatste 'P' van '*Profit*' die we uit kunnen drukken in geld c.q. besparingen in geld, wordt met name behaald op het terrein van 'energie' alsmede door de kwaliteit/duurzaamheid van de toe te passen materialen. Door duurzame materialen in combinatie met een slim ontwerp gaat het gebouw langer mee (langere levensduur) en zijn de onderhoudskosten lager.

De beide schoolbesturen hebben aangegeven te willen investeren in DUBO-maatregelen. Het structureel verlagen van de energiekosten komt de exploitatie van de scholen ten goede. De schoolbesturen zijn immers zelf verantwoordelijk voor hun exploitatie.
Ditzelfde geldt ten dele ook voor het cultureel en het sport gedeelte van het gebouw, ook hier zal het investeren in DUBO een positief resultaat hebben op de exploitatie van de stichting Kulturhus. Omdat de gemeente de investering voor haar rekening moet nemen, zal jaarlijks een bedrag, vanuit de voor de gebruikers lagere exploitatiekosten, naar de gemeente moeten terugvloeien, dit kan door een hogere huur.

2.2 Mogelijkheden DUBO

In opdracht van de werkgroep is er een Quickscan duurzaambouwen verricht, hierna wordt op de resultaten hiervan ingegaan.

Uit de quickscan komen drie reële mogelijkheden naar voren op het gebied van energiebesparing. Het maximaal haalbare op het gebied van de aspecten gezondheid, gebruikerswaarde en toekomstwaarde, is reeds bereikt met het huidige ontwerp.

Warmte/koude opslag

Het toepassen van warmte/koude opslag in de bodem is een maatregel die zich voor het Kulturhus goed leent. De investeringskosten zijn hoog, maar door het grote bouwvolume wordt de investering in een redelijke termijn (in gemiddeld ca. 10 jaar) terugverdient door de lagere stookkosten.

Bij dit systeem (KWO) wordt energie in de vorm van warmte of koude opgeslagen in één van de de waterhoudende lagen in de bodem. In de zomer wordt het koele grondwater gebruikt om gebouwen te koelen, het opgewarmde water slaat men op in de bodem totdat het in de winter wordt gebruikt om gebouwen te verwarmen.
Niet op alle plaatsen is de grond hiervoor geschikt, maar de locatie Haaften Noord biedt hiertoe alle mogelijkheden.

Een groot voordeel van warmte/koude opslag is dat niet alleen 's winters energiezuinig verwarmd wordt, maar dat er 's zomers ook gekoeld wordt, het geen het comfort enorm verbetert.

De extra investeringskosten voor dit systeem bedragen € 284.605,- incl. de niet declarabele BTW.

BIPV Cellen

BIPV staat voor Building Integrated Photo Voltaic. Het gaat hier dus om zonnecellen die geïntegreerd zijn in het gebouw en waarbij elektriciteit wordt opgewekt.

Bij het Kulturhus kunnen BIPV-cellen verwerkt worden in een deel van het glas van de 'kas' (overdekte buitenruimte). Een bijkomend voordeel is dan dat deze zonnecellen 's zomers ook werken als een soort 'luxaflex' en dan het zonlicht en daarmee warmte buiten houden.

De extra investeringskosten voor dit systeem bedragen € 91.080,- incl. de niet declarabele BTW.

Conventionele PV-cellen

Dit systeem is vrijwel identiek aan het hierboven genoemde systeem van BIPV maar hier worden de cellen niet in het gebouw geïntegreerd maar in de vorm van zonnepanelen op het dak geplaatst.

De extra investeringskosten voor dit systeem bedragen € 130.075,- incl. de niet declarabele BTW.

2.3 Haalbaarheid en financiële consequenties

Het totaal aan extra investeringskosten voor het toepassen van de in 2.2. omschreven maatregelen bedraagt (incl. niet declarabele BTW):

WKO	€ 284.605,-
BIPV	€ 91.080,-
PV-panelen	€ 130.075,-
Uitvoeringskosten, onderzoeken en begeleiding	€ 25.000,-
Quick scan DUBO (reeds uitgevoerd)	€ 5.225,-
Totaal	**€ 535.985,-**

De gebruikers besparen door de DUBO-toepassingen flink op hun energiekosten. Berekend is dat toepassing van deze maatregelen, over de levensduur van 40 jaar, de volgende besparingen (in contante waarde) opleveren (per m2 BVO):

- dorpshuis incl. bieb. € 408,53 (x 3824 m2 = €1.562.219,-)
- sportzaal € 305,53 (x 3824 m2 = €1.168.347,-)
- scholen € 276,52 (x 3824 m2 = €1.057.412,-)
- BSO/PSZ € 348,10 (x 3824 m2 = €1.331.113,-)

Er is bij deze berekening uitgegaan van een prijsstijging van een bescheiden 5% op de energiekosten. Het is echter te verwachten dat de energiekosten de komende jaren met een veel groter percentage zullen stijgen. Bij een grotere stijging wordt het beeld alleen maar positiever. Volgens SenterNovem gaan diverse specialisten uit van stijgingen van meer dan 10% per jaar! Overigens: het energiegebruik zelf neemt (met name bij de scholen) ook alsmaar toe, onder andere ten gevolge van het toenemende gebruik van computers en andere apparatuur. Het besparingspotentieel wordt de komende jaren dus groter en groter.

De gebruikers moeten extra huur/vergoeding betalen aan de gemeente om deze investeringen DUBO te bekostigen. De gemeente dient de volgende huur van de gebruikers te ontvangen (contant gemaakt over 40 jaar):

- dorpshuis incl. bieb. € 236,30 (x 3824 m2 = € 903.611,-)
- sportzaal € 236,30 " "
- scholen € 236,30 " "
- BSO/PSZ € 236,30 " "

	Dorpshuis	Sportzaal	Scholen	BSO/PSZ
CW Besparing	€ 408,53	€ 305,53	€ 276,52	€ 348,10
CW Extra huur	€ 236,30	€ 236,30	€ 236,30	€ 236,30
Besparing	€ 172,23	€ 69,23	€ 40,22	€ 111,80

De in dit overzicht opgenomen bedragen hebben uitsluitend betrekking op het DUBO-effect.

Hoe te financieren?

Het (voor)financieren van de genoemde investeringskosten van € 535.985,- wordt op de reguliere wijze in de begroting verwerkt in de vorm van kapitaallasten, welke gedurende de afschrijvingstermijn van het gebouw (40 jaar) structureel in de begroting worden meegenomen. De extra kosten zullen worden gecompenseerd door een hogere huuropbrengst c.q. een onkostenvergoeding door de gebruikers. Gezien over een periode van veertig jaar is het resultaat op de gemeentebegroting derhalve nul. Het voordeel wordt immers aan de gebruikers gegeven die daardoor een betere exploitatie krijgen en dan in staat zijn het door de gemeente voorgefinancierde geld middels een hogere huur c.q. afdracht jaarlijks terug te betalen.

Kort gezegd komt het dus hierop neer dat niet de zelfstandige gebruikers (scholen en kinderopvang) maar de gemeente de investering doet.

2.4 Risico's

Voor de gemeente als (voor)financierder zijn er nagenoeg geen risico's verbonden aan deze financiering. Met de gebruikers is namelijk afgesproken dat de gemeente niet risicodragend is en derhalve geen risico-opslag aan hen in rekening brengt. Mogelijke mee- en tegenvallers worden gezamenlijk gedeeld.

Monitoring van de kosten ten opzichte van de begroting kan per jaar plaatsvinden en daarom kan een goede jaarrekening gemaakt worden. Op deze wijze is sprake van volstrekte controle.

3 Resumerend voorstel

Wij stellen u voor om de duurzaamheidstoepassingen, zoals in dit voorstel beschreven voor het Kulturhus in Haaften, toe te passen en hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 536.000,-

Burgemeester en wethouders van Neerijnen,

de secretaris,	de burgemeester,
P.W. Wanrooij	M.N. Kallen-Morren

Neerijnen

Raadsbesluit

Agendanummer : 2010-09-9892

De raad van de gemeente Neerijnen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 september 2010;

Besluit :

a. Een krediet beschikbaar stellen van € 536.000,- t.b.v. DUBO-maatregelen bij in het Kulturus Haaften.

Vastgesteld in de openbare vergadering
van 9 december 2010

, voorzitter

, griffier