

## RAADSINFORMATIEBRIEF

**Van**

college van burgemeester en wethouders

**Vergadering van**

28 mei 2024

**Kenmerk**

Z/24/068973 / D/24/142264

**Portefeuillehouder**

Roy Luca

**Portefeuille**

Vastgoed

**Opsteller**

Leer, Jan van

**Onderwerp**

Voortgang verduurzamen gemeentelijk vastgoed

**Kennisnemen van**

De voortgang van de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed volgens de "Routekaart CO2-neutraal gemeentelijk vastgoed 2030".

---

**Inleiding**

In de raadsvergadering van maart 2023 hebben wij u toegezegd (T-061) om u jaarlijks te informeren over de stand van het MeerjarenOnderhoudsprogramma (MJOP) en over de voortgang van het verduurzamen van het gemeentelijke vastgoed.

De eerste informatiebrief heeft u in juni 2023 (D23/108092) ontvangen. Wij hebben in de betreffende brief aangegeven informatie over het vastgoed integraal op te willen nemen in een bredere vastgoedrapportage, namelijk het Meerjaren Perspectief Woerdens Vastgoed (MPWV). Vanwege capaciteitsproblemen is het opstellen van een dergelijke integrale rapportage voor dit jaar nog niet mogelijk.

De voortgang over het onderhoud en over het verduurzamen van het vastgoed ontvang u via separate raadsinformatiebrieven.

Deze raadsinformatiebrief gaat specifiek over het verduurzamen van ons vastgoed.

Voor het verduurzamen van het vastgoed hanteren wij de "Routekaart CO2-neutraal vastgoed 2030". De panden worden verduurzaamd in de verschillende tranches. In raadsinformatiebrief D23/108092 hebben wij u uitgebreid geïnformeerd over deze tranches. Voor de overzichtelijkheid zullen wij in deze update eenzelfde indeling aanhouden.

In dit voortgangsbericht geven wij u inzicht in het verduurzamen van ons vastgoed vanaf het moment dat wij projectmatig gestart zijn met het integraal verduurzamen van de gebouwen naar het niveau van CO2-neutraal. In verschillende tranches zijn hiervoor in de achterliggende begrotingen financiële middelen door uw raad beschikbaar gesteld. Wij zullen per tranche aangegeven wat de actuele stand van zaken is.

**Verduurzamen tranche 1**

In deze eerste tranche zijn de sporthallen & gymzalen CO2-neutraal verduurzaamd; (raadsinformatiebrief 20R.00800).

**Verduurzamen tranche 2**

Deze tranche bestond uit het verduurzamen van de brandweerkazerne aan de Boerendijk in Woerden. Het pand is achtereenvolgens in een drietal fasen verduurzaamd:

---

- het (extra) isoleren van de daken in combinatie met het vernieuwen van de dakbedekking;
- het aanbrengen van 292 zonnepanelen en (gedeeltelijk) aanbrengen van een mossedum dak;
- het ombouwen van de gasinstallaties naar all-electric en het vervangen van de verlichting door LED-armaturen.

De uitvoering van de laatste fase heeft tot de nodige vertraging geleid vanwege de extreem gestegen bouw prijzen, de moeilijke levering van materialen en de geringe interesse vanuit de markt. Wij hebben u hierover geïnformeerd via raadsinformatiebrief D/21/035765. Na optimalisatie van het plan en het verhogen van het budget is het werk door een plaatselijke installateur naar volle tevredenheid uitgevoerd.

Het project is in januari 2024 opgeleverd binnen de budgetten die hiervoor beschikbaar zijn gesteld.

De brandweerkazerne is nu volledig gasloos uitgevoerd. Energie wordt opgewekt met 292 zonnepanelen waardoor een reductie verwacht wordt van het elektriciteitsverbruik met 80%. De reductie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot is berekend op 88% wat overeenkomt met 44.000 kg/jaar.

Het energielabel C van de brandweerkazerne is in de nieuwe situatie vervangen door energielabel A++++. Dit is een zeer mooi resultaat voor het verduurzamen van een bestaand gebouw.

#### Verduurzamen tranche 3 en 4

Deze tranches bestaan uit het verduurzamen van de volgende gebouwen:

---

- werktuigenberging Cromwijck;
- scouting de Jeugdhof in Harmelen;
- dorps huis Harmelen;
- aula het Spijck in Harmelen;
- aula Meeuwenlaan;
- schoolwoningen Oeralstraat;
- wijkcentrum Molenvliet

In de begroting zijn in de jaren 2022, 2023 en 2024 voorbereidings- en uitvoeringsbudgetten opgenomen. Vanwege het niet beschikbaar zijn van capaciteit is de uitvoering van tranche 3 vertraagd. Tranche 3 en tranche 4 zijn nu samengevoegd en worden nu efficiënt als 1 project uitgevoerd. Het project bevindt zich momenteel in de fase van planvorming. Na afronding van deze fase inclusief een actualisatie van de investeringsraming kunnen wij de financiële balans opmaken. Het verduurzamen van deze panden is geraamd voor de extreme prijsstijgingen. In de risicoparagraaf van de begroting hebben wij deze projecten reeds opgenomen. Mocht de nieuwe investeringsraming hiertoe aanleiding geven, dan zullen wij u een raadsvoorstel doen toekomen.

Volgens de planning kunnen het verduurzamen van de aula het Spijck en de werktuigenberging dit jaar afgerond worden. De overige projecten zijn complexer van aard en worden gecombineerd met het uitvoeren van grootonderhoud aan de panden. Deze projecten hebben een langere doorlooptijd en zullen in 2024 starten en in 2025 afgerond kunnen worden.

#### Verduurzamen tranche 5

Bij tranche 5 worden er partiële verduurzamingsmaatregelen getroffen bij de onderstaande gebouwen:

---

- sportzaal De Regenboog (onderdeel van VvE, alleen LED-verlichting);
- gymzaal brede school Schilderskwartier (onderdeel van VvE, alleen LED-verlichting);
- bibliotheek De Beuk (onderdeel van VvE, alleen LED-verlichting);
- het Klooster (dakisolatie plat dak in combinatie met vernieuwen dakbedekking).

De uitvoering voor deze maatregelen is inmiddels voorbereid en volgens de planning kunnen de maatregelen in 2024 uitgevoerd worden. Een voorbehoud maken wij voor de bibliotheek. De regiobibliotheek Het Groene Hart heeft plannen voor interne wijzigingen van de gehuurde bibliotheekruimten. Het ligt voor de hand om de vervanging van de verlichting uit te voeren in samenhang met de planvorming.

#### Vervolg Routekaart CO<sub>2</sub>-neutraal vastgoed

Met het verduurzamen van de brandweerkazerne en de uitvoering van de projecten in 2024 zijn weer belangrijke stappen gezet om de gehele vastgoedportfolio CO<sub>2</sub>-neutraal te maken. Voor enkele gebouwen geldt dat er in de komende jaren allereerst een toekomstvisie bepaald moet worden (stadserf, aula Rijnhof, de zwembaden).

De overige gebouwen zijn indicatief ingepland in de Routekaart. Bijgaand ontvangt u de geactualiseerde Routekaart 2024. De investeringen die nodig zijn om de resterende panden te verduurzamen zijn opgenomen in het project "Investerings in Balans". Na besluitvorming door uw raad over deze investeringen zal de Routekaart zo nodig hierop aangepast worden.

De beschikbaarheid van elektra-aansluitingen van voldoende vermogen vormt bij de uitvoering van de verduurzamingsplannen nog wel een belangrijk risico. Vanwege netcongestie zijn grootverbruik-aansluitingen tot 2030 niet mogelijk en vanaf 2026 wordt er ook een wachtlijst verwacht voor kleinverbruik-aansluitingen. Bij de uitvoering van de plannen zullen wij onderzoeken of er een oplossing kan worden gevonden door het toepassen van batterijopslag om op die manier het piekverbruik van het gebouw op te vangen en er volstaan kan worden met een kleinere aansluiting.

---

## **Kernboodschap**

De brandweerkazerne aan de Boerendijk in Woerden is verduurzaamd en heeft het energielabel A++++ verkregen. Dit levert een reductie op van 44.000 kg CO<sub>2</sub> per jaar.

Het verduurzamen van tranche 3 en 4, bestaande uit 7 gebouwen, is in vergevorderd stadium van voorbereiding. De uitvoering zal in 2024 starten en de oplevering zal in 2024 (met uitloop naar 2025) plaatsvinden.

Tranche 5 bestaat uit het treffen van partiële verduurzamingsmaatregelen bij vier gebouwen. Deze tranche is eveneens voorbereid en de werkzaamheden kunnen medio 2024 opgedragen. Gezien de kleinschaligheid van de werkzaamheden kunnen de verbeteringen in 2024 uitgevoerd worden.

De bijgevoegde "Routekaart CO<sub>2</sub>-neutraal vastgoed 2030" geeft per pand een beeld van de uitgevoerde en geplande verduurzaming.

---

## **Financiën**

Het verduurzamen van de brandweerkazerne Woerden is binnen de beschikbare budgetten gerealiseerd. De kapitaallasten, behorend bij de investering, zijn opgenomen in de begroting. Ook de geraamde bezuiniging op de energiekosten (circa € 31.000 per jaar) zijn verwerkt in de begroting. De eerder opgestelde businesscase geeft aan dat de investering zich binnen de afschrijftermijn van de duurzame maatregelen zich terug verdiend heeft.

Voor de verduurzamingsprojecten tranche 3 en 4 zijn budgetten beschikbaar gesteld. Deze budgetten zijn berekend op basis van de bouwkostengetallen van voor de sterke stijging van de bouwrijzen. De projecten worden nu financieel doorgerekend op basis van de uitgewerkte technische plannen en de actuele bouwrijzen. Wanneer het beschikbare budget onvoldoende blijkt te zijn, dan zullen wij u een raadsvoorstel voor nadere besluitvorming doen toekomen.

---

## **Vervolg**

---

## **Bijlagen**

Routekaart CO<sub>2</sub>-neutraal gemeentelijk vastgoed 2030

---