



Afdeling **Facilitaire Zaken**
Onderwerp **Revitalisering Prefectenhof**

Bezoekadres
Kreupelstraat 1

Postadres
Postbus 30026
9700 RM Groningen

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Wij zijn met het openbaar vervoer bereikbaar,
Kreupelstraat:
buslijnen
1, 2, 3, 5, 6, 11
Zuiderweg 70/2:
Buslijn 8
Trompsingel:
Buslijn 5

Telefoon **(050) 367 72 08** Bijlage(n)

Ons kenmerk **DI 10.2177190**

E-mailadres
info@groningen.nl

Datum **11-02-2010** Uw brief van
1 2 FEB 2010

Uw kenmerk

Website
www.groningen.nl

Aan de raad,

In de raadscommissie van 3 februari jl. is de nota Revitalisering Prefectenhof behandeld. Naar aanleiding van het in deze nota vermelde energielabel is door de raadscommissie gevraagd om inzicht in de kosten te geven voor aanvullende investeringen in een beter energielabel (A, B, of C) dan in het voorstel voor de revitalisering is voorzien. In deze brief geven wij antwoord op deze vraag.

Om het gevraagde inzicht in de kosten voor de aanvullende investeringen te geven is onderzoek gedaan naar de bouwtechnische, facilitaire en financiële aspecten van een dergelijke aanvullende investering. In opdracht van de Dienst Informatie en Administratie (DIA) is dit onderzoek uitgevoerd door een bouwtechnisch adviesbureau.

De uitkomsten van dit onderzoek leveren de volgende bevindingen op.

1. A-label

Het behalen van een energie A-label wordt niet als realistisch beschouwd. Enerzijds wordt dit veroorzaakt door de huidige bouwfysica van het gebouw waardoor het gebouw geen basis biedt voor dit label. Anderzijds betekent het dat al gerevitaliseerde delen van het pand (o.a. de frontoffice/de publiekshal) opnieuw verbouwd zouden moeten worden waardoor een omvangrijke kapitaalvernietiging optreedt.

2. B-label

Het B-label zou mogelijk bereikt kunnen worden door aanvullende investeringen te doen op energievoorzieningen. Daarbij zou een combinatie moeten worden gemaakt van Warmte Koude Opslag (WKO)

en Photo Voltage Panelen (PV- of zonnepanelen). Voor beide pakketten van maatregelen gelden grote onzekerheden voor de technische uitvoering en voor het te bereiken rendement. Los van de financiële aspecten is uitvoerbaarheid op dit moment een theoretische optie.

Voor de WKO geldt de locatie van de Prefectenhof als bezwaar. Bij ingrijpende boringen in de bodem worden complicaties voorzien die op dit moment in geen verhouding staan tot de beschreven doelen van de voorgenomen revitalisering. Als alternatief voor WKO zou dauwpuntkoeling in combinatie met een omkeerbare lucht/water warmtepomp onderzocht kunnen worden. Dit levert voor de exploitatie theoretisch een vergelijkbaar voordeel op, maar wordt in het energielabel niet gewaardeerd met een beter label.

Voor de PV-panelen geldt dat dit ambitieus is om dit op het dakvlak van de Prefectenhof te realiseren, aangezien voor het benodigde rendement ongeveer 500 m² nodig is. Daarbij geldt dat de bestaande uitvoering van PV-panelen voor deze toepassing nog niet optimaal is. De verwachting is dat de komende jaren door nieuwe ontwikkelingen het rendement groter zal zijn.

3. C-label

Het bereiken van het C-label zou kunnen door het enkel toepassen van de maatregelen met PV-panelen. Daarbij gelden dezelfde opmerkingen zoals hierboven beschreven.

4. Financiën

Voor het bepalen van de kosten van de aanvullende investeringen om tot een beter energielabel te komen is door het technisch adviesbureau een raming gemaakt. Daarnaast moet een inschatting worden gemaakt van de financiële voordelen die ontstaan door minder energieverbruik. Op basis van deze inzichten kunnen de feitelijke meerkosten van de maatregelen worden bepaald. In onderstaande tabel worden de ramingen weergegeven van de kosten van de genoemde maatregelen.

| Label | Maatregel | Investering | Afschrijving |
|-------|------------------|-------------|--------------|
| A. | <i>n.v.t</i> | | |
| B. | WKO + PV-panelen | € 870.000 | 15 jaar |
| C. | PV-panelen | € 300.000 | 15 jaar |

Tabel: Overzicht kosten aanvullende maatregelen

Wellicht ten overvloede moet worden vermeld dat bovengenoemde ramingen indicatief zijn.

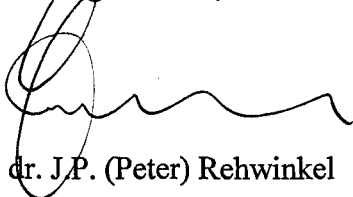


De informatie over de financiële voordelen wordt op dit moment nog samengesteld en is dus nog niet beschikbaar. Voor de raadsvergadering zal dit nog aanvullend aan uw raad worden toegezonden.

Op dit moment concluderen wij dat het bereiken van een beter energielabel door aanvullende investeringen theoretisch mogelijk lijkt, maar dat er voor de uitvoering complicaties voorzien worden. Daarnaast past terughoudendheid over de financiële voordelen van het lagere energiegebruik dat beoogd wordt. Meerkosten en uitvoering indien haalbaar moeten dan ook worden beschouwd als diepte-investering op het gebied van duurzaamheid. Uitvoering binnen de financiële randvoorwaarden van de revitalisering is daarmee niet mogelijk en zou eventueel een nieuw investeringskrediet en dekking vereisen.

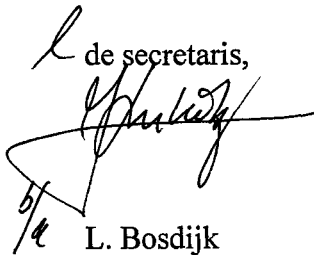
Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen

de burgemeester,



dr. J.P. (Peter) Rehwinkel

de secretaris,



by
/a L. Bosdijk