

Datum raadsvergadering
Raadscommissie
Datum raadscommissie
Bijlagen 1 factsheet

Registratienr. 4365053
Datum B&W besluit 01-07-2014
Portefeuillehouder
Steller Frank van de Poel
Telefoon (050) 367 62 62
E-mail leonie.smit@groningen.nl

Onderwerp

GrESCo investeringen nieuwbouw Buurtcentrum Bessemoer

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. een krediet beschikbaar te stellen van € 45.000,-- voor de aanschaf/aanleg van zonnepaneelinstallaties, WKO/warmtepomp, extra isolatie, zonneboiler, full led verlichting voor het nieuw te bouwen buurtcentrum Bessemoer;
- II. de kapitaallasten van € 3.263,-- te dekken uit de energiebesparing die de maatregelen onder punt I opleveren;
- III. de gemeentebegroting 2014 dienovereenkomstig te wijzigen.

(Publieks-)samenvatting

In 2011 heeft uw raad *Groningen geeft Energie* vastgesteld, het uitvoeringsplan bij het Masterplan Groningen Energieneutraal. Dit plan heeft als doel de gemeente Groningen in 2035 energieneutraal te laten zijn. Het "masterdoel" bereiken we via vele subdoelen. Eén van die subdoelen is het geleidelijk energieneutraal maken van het gemeentelijk vastgoed: in totaal zo'n 250 gebouwen. Om dit te bereiken is een gemeentelijke projectgroep Groninger Energy Service Company (GrESCO) opgericht.

Op 25 september 2013 (RO13.3655292) is door uw raad besloten tot de gesloten financiering die als onderbouwing van de GrESCO ligt. In dit voorstel is ook aangegeven dat er per gebouw een business case wordt opgesteld en wordt voorgelegd aan uw raad.

Uw raad is met een brief van 14 april 2011 (RO 11.2568408) geïnformeerd over de aanpak van Bessemoerstrook. Hierin is tevens de nieuwbouw van het buurtcentrum beschreven.

In dit voorliggende voorstel staat de business case van Buurtcentrum Bessemoer beschreven. Voorgesteld wordt om extra te investeren in zonnepaneelinstallaties, WKO/warmtepomp, extra isolatie, zonneboiler, full LED verlichting. Het gebouw wordt daarmee all-electric (geen gasaansluiting) en nagenoeg energieneutraal. Ten opzichte van het gesloopte gebouw is het gasverbruik met 100% teruggebracht naar 0 en het elektriciteitsverbruik is met 70% teruggebracht.

Inleiding

Om het doel van de GrESCO, het gemeentelijk vastgoed energieneutraal maken, te bereiken wordt per gebouw gekeken naar de mogelijkheden om stappen te maken. Hierbij wordt gekeken naar het huidige energieverbruik, wensen van de gebruikers, de installaties en de mogelijkheden energie te besparen en energie op te wekken. Maatregelen worden verwerkt in een business case die binnen het financiële model van de GrESCO past. Dit voorstel gaat over het nieuw te bouwen Buurtcentrum Bessemoer in de Bessemoerstrook. Het buurtcentrum heeft mede als doel verbindingen tot stand te brengen tussen Tuinwijk en Paddepoel.

Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is een grote stap te zetten richting van een energieneutraal gebouw. Daarom is voor de nieuwbouw gekozen voor zonnepanelen, WKO/warmtepomp, extra isolatie, zonneboiler, full led verlichting. Hierdoor wordt een bijdrage geleverd aan de energieneutraliteit van de stad en op termijn een verlaging van de kosten voor de inkoop van energie.

Kader

Het voorstel past binnen de kaders van het Masterplan "Groningen Energieneutraal". Hoewel het voorstel afwijkt van het financiële handboek past het wel binnen de financiële kaders van de GrESCO zoals vastgesteld op 25 september 2013. De afwijking heeft te maken met de situatie dat deze aanvraag gezien kan worden als een aanvullend krediet op de kredieten die bestaan voor Bessemoer. Echter, de GrESCO wil de investeringen aan gebouwen in het kader van energiebesparingen apart inzichtelijk maken en monitoren. Om deze reden wordt het nu als een afzonderlijk krediet met een aparte dekking aangevraagd. Dit is ook omschreven in het financiële kader van de GrESCO. De discrepantie tussen dit voorstel en het financieel handboek wordt op dit moment onderzocht en indien nodig wordt dit hersteld in het financiële handboek.

Argumenten/afwegingen

Het buurtcentrum Bessemoer is opgenomen in de exploitatiebegroting Bessemoerstrook. De aanpak van deze strook moet dienen als verbindingszone tussen de wijken Tuinwijk en Paddepoel.

Momenteel is er een Buurtcentrum Tuinwijk aan de Bessemoer gevestigd. In de exploitatie is de nieuwbouw van het buurtcentrum meegenomen. Het nieuw te realiseren gebouw moet dienen als ontmoetingsplaats voor de bewoners van Tuinwijk en Paddepoel.

Omdat de planvorming al in volle gang was voordat besluitvorming over de GrESCo heeft plaatsgevonden, maar ook omdat sprake is van een beperkt budget is in het aanvankelijke ontwerp geen rekening gehouden met de energiedoelstelling van het college.

Het gebouw leent zich echter uitstekend voor energiebesparende maatregelen. Door middel van zonnepaneelinstallaties, WKO/warmtepomp, extra isolatie, zonneboiler, full LED verlichting wordt voldoende energie opgewekt om een gasaansluiting overbodig te maken. Hiervoor is wel een extra investering noodzakelijk.

Inmiddels heeft de bouwkundige aanbesteding plaatsgevonden en gaat de aannemer eerdaags van start met het eerste bouwkundige werk, waarbij de energie gerelateerde zaken nog niet in opdracht zijn gegeven, in afwachting van instemming op dit collegevoorstel. Na goedkeuring van uw raad kunnen de werkzaamheden voor de zonnepanelen, vloerisolatie en LED verlichting in uitvoering worden gegeven. Om juridische risico's te voorkomen is dit aan de voorkant afgedekt.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Door eigen gebouwen energieneutraal te maken, wil Groningen Stad het goede voorbeeld geven. Met de gebruikers is intensief overlegd. Zij blijven de energierekening betalen zoals zij die betaalde voor de energiebesparende maatregelen, jaarlijks verhoogd met de inflatie en nominale compensatie, e.e.a. geheel volgens het GrESCo-model. Op deze wijze betaalt zich de gedane energie-investering zich terug over een periode van 20 jaar.

Financiële consequenties

Zoals in het raadsvoorstel van 25 september 2013 is beschreven gaan bij de GrESCo de kosten voor de baten uit. De GrESCo werkt met een gesloten financieringssysteem. De uitgangspunten zijn:

1. de investering in energiebesparende en -opwekkende maatregelen moet worden terugverdiend uit de gerealiseerde besparingen;
2. wanneer de gerealiseerde besparing hoger is dan het bedrag dat nodig is om de investering af te lossen, kan de gebruiker een split incentive van 20% van de besparing worden gegeven.

Dit laatste is niet het geval. Bij het project Bessemoer worden aanzienlijke investeringen gedaan om grote stappen richting energieneutraliteit te zetten. Er is geen ruimte voor een split incentive als we rekening houden met de aflossingsperiode van 20 jaar.

Bij dit project is een split incentive ook niet echt aan de orde omdat het gebouw door de investering vrijwel energieneutraal is! De gebruikers blijven het bedrag wat ze al betaalden voor energie ook in de toekomst betalen en zijn hierdoor gevrijwaard van stijging van de energierekening.

Daarnaast betaalt het bestuur ook kosten voor het elektrisch koken, dat eerder beperkt was en op gas. Gezien er geen gasaansluiting is worden deze kosten bespaard.

Het werkelijke verbruik wordt jaarlijks middels de slimme meters (online) geregistreerd en gemonitord onder verantwoording van de GrESCo. Afwijkingen in het verwachte gebruik worden hiermee in beeld gebracht. Indien het verbruik zich volgens de verwachting ontwikkelt op een gekwantificeerd lager niveau dan tot nu toe, is het doel bereikt. Indien het energieverbruik zich daarentegen niet naar verwachting ontwikkelt wordt (op initiatief van de GrESCo) samen met de gebruiker gekeken naar oorzaken en welke maatregelen getroffen kunnen worden om het verbruik op het gewenste niveau te krijgen. Oorzaken kunnen zeer divers zijn en vaak van technische aard. Dit zijn risico's voor de GrESCo zoals beschreven in het raadsbesluit van 25 september 2013.

Mocht verspillend gebruikersgedrag bij voortdurende besparingen afkomen, dan kan GrESCO in het uiterste geval het onterechte meerverbruik bij de gebruiker in rekening brengen, hierover zijn afspraken gemaakt met de gebruiker.

Huidige verbruik en kosten (alle bedragen incl. BTW en energiebelasting)

Huidige energieverbruik stroom:	7550 kWh
Huidige energieverbruik gas:	4739 m ³
Kosten kWh:	€ 0,19 (all-in)
Kosten gas:	€ 0,49 (all-in)

Investerings, terugverdientijden, incentive

Zonnepaneelinstallaties, WKO/warmtepomp, extra isolatie, zonneboiler, full LED verlichting
 totaal: € 45.000,--.

Terugverdientijd: 20 jaar

Incentive gebruikers: 0 %

Kapitaallasten en dekking

De investering brengt kapitaallasten van € 3.263,-- met zich mee. Deze worden gedekt uit de energiebesparing die de energiebesparende maatregelen opleveren. De besparing bedraagt naar verwachting € 3.474,-- per jaar.

Netto Elektriciteitsverbruik: gereduceerd met:	70%
Gasverbruik: gereduceerd met:	100%

De voorgestelde investeringen in Buurtcentrum Bessemoer draagt bij aan de doelstelling Groningen energieneutraal 2035. De investeringen zijn rendabel. Dit blijkt uit de Netto Contante Waarde (NCW). Dit is het resultaat van de kasstroom over de exploitatieperiode met als basis de rendementseis. De jaarlijkse kasstroom is positief. Omdat de investeringen rendabel zijn (conform de gesloten financiering waar uw raad mee heeft ingestemd) draagt deze Business Case ook bij aan de taakstellingen ten aanzien van energie-inkoop. Daarbij worden de bedrijfskosten voor GrESCO gedekt uit de Business Cases. De overige besparing (na aflossing van de investeringen en taakstelling) komt in de bestemmingsreserve.

Begrotingswijziging

Begrotingswijziging voor investeringskrediet

GrESCO - nieuwbouw buurtcentrum Bessemoer

Betrokken dienst(en)	VGM
Soort wijziging	uittrekken investeringskrediet
Tijdsplanning krediet	2014

Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
8.2 Nieuwbouw	45		-45
Totalen begrotingswijziging	45	0	-45

Realisering en evaluatie

Na instemming van uw raad wordt zo spoedig mogelijk opdracht gegeven aan de aannemer voor de geplande maatregelen. Ook worden de afspraken met de gebruiker vastgelegd in een overeenkomst. De nieuwe installaties worden - zoals gebruikelijk - opgenomen in het onderhoudsplan. Daarbij wordt het energieverbruik gemonitord en meegenomen in de voortgang van de GrESCo.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



de secretaris,
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink

FACTSHEET BESSEMOER

parameters			
rendementseis		3,00%	is gelijk aan ROP
rente		3,00%	ROP voor 2014
exploitatie periode		20 jaar	gemiddelde van de afschrijving
Afschrijving		15-30	zie afschrijvingstermijnen financiële verordening 2013
eindwaarde		15%	NCW maximaal 15% negatief (van de investering)
inflatie			
stijging exploitatie kosten		2,00%	
stijging energielasten		3,00%	
exploitatie kosten		15,00%	van investering vergoeding voor werkzaamheden gresco
financieel			
investering	€	45.000,00	totaal
Besparing energie	€	3.474,11	in het eerste jaar
kapitaalslasten 1e jaar	€	3.262,50	rente +afschrijving
Factor gem. besparing/gem.Lasten			
factor investering/besparing			
NCW			resultaat van de kasstroom over de exploitatie periode met als basis de rendementseis
exploitatie kosten	€	521,12	beheer en monitoring vergoeding voor de GRESco
ICR			rente dekking ratio (bedrijfslasten/rentelasten)
Alg. gegevens/besparingsberekening			
		Berekeningen EXCLUSIEF BTW	
Energieverbruik OUD		2010	2011 2012-nov gemiddeld
Elektra gebruik oude wijkgebouw Bessemoer		7611	7489 7.550 Basis: afrekening Essent
Gas gebruik oude wijkgebouw Bessemoer		4974	4503 4.739 Basis: afrekening Essent
Netwerk en meterkosten Elektra	€	180	€ 263 € 243 Basis: afrekening Essent
Netwerk en meterkosten Gas	€	185	€ 266 € 257 Basis: afrekening Essent
Kosten Electra /kWh inclusief Energiebelasting	€	0,1872	€ 0,1861 € 0,1866 Basis: afrekening Essent
Kosten Gas /m3 inclusief Energiebelasting	€	0,4892	€ 0,4949 € 0,4921 Basis: afrekening Essent
totale jaarlijks elektrakosten op peildatum (oude sit)	€	1.652	
totale jaarlijkse gaskosten op peildatum (oude sit)	€	2.589	
totale energierekening OUD jaarlijks (ex BTW)			€ 4.241,15
Energieverbruik NIEUWbouw	(bron: rapport Adviesbureau Klijnstra 1211.N.01, 27-05-2013; uitgangspunt: geen gasaansluiting, WKO)		
Electraverbruik warmtepomp (transmissie berek)		5400 kWh	€ 1.007,80
Warmtepomp compensatie Verliezen door ventilatie		2000 kWh	€ 373,26
Electraverbruik "verlichting, huishoudelijk, muv koken"		5100 kWh	€ 951,81
Electraverbruik koken raming		1100 kWh	€ 205,29
Opbrengst PV		-11100 kWh	€ 2.071,59-
Netwerk en meterkosten Electra			€ 243
totaal energie verbruik NIEUWbouw (all electric), jaarlijks		2500 kWh	(incl vaste kosten) € 972,33
Niet in BC Gresco voor rekening Bestuur			
Electraverbruik koken raming		1100 kWh	€ 205,29 *) non Gresco
extra verbruik door gebruiker nieuwe situatie		1100 kWh	€ 205,29
Besparing in energiekosten OUDbouw tov NIEUWBOUW			€ 3.474,11

*) gebruiksgebonden kosten c.q. ventilatieeisen.

verschil in versie 2 : 3% rekenrente, bij-investering € 15 000

verschil in versie 3: bij investering vanuit OCSWE 14 500; gebruiker betaalt kookverbruik