

Collegevoorstel

Onderwerp

Verduurzaming zwembad de Wetering



gemeente Houten

Beslispunten

De raad voor te stellen:

1. In te stemmen met een investering in de verduurzaming van het zwembad de Wetering volgens de variant "voorbeeldfunctie" waarin naast maatregelen met financiële besparingen ook vergaande maatregelen op het gebied van CO₂-reductie zijn verwerkt.
2. Hiervoor een krediet van € 935.000 beschikbaar te stellen;
3. De kapitaallasten van de investering (eerste jaar € 76.000) te dekken uit het budget exploitatie zwembad door besparing op voorzien groot onderhoud en besparing op energie, water en beheerkosten (jaarlijkse besparing € 99.000);
4. In te stemmen met een investering in een zonnedak van circa 500 panelen
5. Hiervoor een krediet van € 150.000 beschikbaar te stellen;
6. De kapitaallasten van de investering (eerste jaar € 10.417) te dekken uit het budget exploitatie zwembad door besparing op energie, water etc. en de te ontvangen subsidie (samen jaarlijks € 12.000);

Uitsluitend college:

7. In te stemmen met een nader onderzoek naar de mogelijkheden van riothermie

Verantwoordelijken	Bestuurlijke planning						
Afdeling : Ruimtelijke Ontwikkeling (RO) Opsteller : M.S. Harms (MHAR) Telefoon : 809 Paraaf afdelingshoofd: Er is intern overlegd met afdeling(en): Projectbureau Accommodaties, Samenleving en Staf Er is intern overlegd met medewerker(s): de Bont, Langras, Steenpoorte, Kemperman, Dane en van Helden 1^e portefeuillehouder: JREN Rensen 2^e portefeuillehouder: DAL	College 6 juni 2017 Rondetafelgesprek Richtdatum: 20 juni 2017 Besluitvormende raad Richtdatum: 4 juli 2017 Raad: ter besluitvorming						
Communicatie	Portefeuille	B	W Gee	W Dal	W Re	W Li	S
	Akkoord						
	Bespreken						

Voorstelnummer: BWV17.0113
Zaaknummer: 17CV000146

Voorstelnummer: BWV17.0113
Zaaknummer: 17CV000146

Samenvatting

Voor de verduurzaming van het zwembad de Wetering zijn 2 varianten onderzocht, die omschreven kunnen worden als “laaghangend fruit” en “voorbeeldfunctie” (zie bijlage 2). Bij de laatste is er sprake van een totaalpakket van financieel rendabele en niet-rendabele energiebesparende maatregelen. Dit totaalpakket is per saldo nog steeds rendabel én heeft een veel groter duurzaamheidseffect dan als alleen geïnvesteerd zou worden in maatregelen die elk op zichzelf rendabel zijn.

Door te kiezen voor een rendabele duurzame totaalaanpak, hoopt de gemeente ook andere bedrijven te bewegen dit voorbeeld te volgen.

Naast de focus op energiebesparing is het voorstel om een zonnedak aan te leggen van circa 500 zonnepanelen. Door de SDE+-subsidie¹ is deze investering kostenneutraal.

Een optie die nog uitgewerkt zal worden nadat de nieuwe exploitant is geselecteerd is riothermie. Met de warmte uit het hoofdriool dat vlak langs het zwembad loopt, kan naar verwachting het aardgasverbruik nog veel verder – tot wel 40% - worden teruggebracht. De onderzoeksvraag is vooral wat dit financieel betekent.

De verduurzaming vergt een hoge investering, die niet voor elke kandidaat-exploitant van het zwembad financieerbaar is. Om het aantal kandidaten voor de aanbesteding zo groot mogelijk te laten zijn, doet de gemeente de investering. Omdat voor de exploitant de verwachte besparingen op energie etc. groter zijn dan de kapitaallasten verwacht de gemeente dat de daling van exploitatiebijdrage aan de exploitant groter is dan de kapitaallasten.

Aanleiding

Zwembad de Wetering is circa 15 jaar oud en moet nog zeker 15 jaar mee. De exploitatie wordt dit jaar opnieuw aanbesteed. Gekoppeld aan dit natuurlijke moment, wil de gemeente het zwembad aanpassen aan de eisen van deze tijd en aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente. Daarmee moet het zwembad een voorbeeldfunctie vervullen voor het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.

Doel van dit voorstel

Het vastleggen van het ambitieniveau voor de verduurzaming van zwembad de Wetering en het aanvragen van een investeringskrediet bij de raad om dit ambitieniveau te realiseren.

Argumenten per beslispunt

1.1 Met de “voorbeeldfunctie”-variant kiest de gemeente voor de optimale mix van financieel rendement en duurzaamheidswinst.

In het onderzoek naar de verduurzaming (bijlage 2) is gekeken naar een groot aantal kleine en grote maatregelen. Elk van deze maatregelen heeft invloed op het energie-, water- of chemicaliëngebruik. Maar er staan ook kosten of investeringen tegenover. Elke maatregel heeft zijn eigen rendement. Bij de “laaghangend fruit”-optie is vooral gekeken naar individueel rendabele maatregelen met een lage investering en een relatief hoge financiële besparing. Hierbij vielen er ook veel maatregelen af. De “laaghangend fruit”-optie levert naar verwachting een energiereductie op van 16%. Bij de “voorbeeldfunctie”-variant is er juist sprake van een combinatie van maatregelen die zich wel financieel terugverdienen en maatregelen, die dat niet of nauwelijks doen. De essentie is dat dit totaalpakket nog steeds een positief financieel rendement heeft en dat de duurzaamheidswinst groter is. De verwachte energiereductie van het “voorbeeldfunctie”-pakket is 24%.

¹ Stimuleringsregeling Duurzame Energie, een rijkssubsidieregeling voor de opwekking van duurzame energie. In geval van zwembad de Wetering garandeert de regeling 15 jaar een opbrengst van € 0,105 per KWh geproduceerde zonnestroom.

Voorstelnummer: BWV17.0113

Zaaknummer: 17CV000146

Met het voorliggende investeringspakket wil de gemeente laten zien dat een integrale propositie zowel een goed rendement oplevert als significant meer energiebesparing oplevert.

1.2 De keuze voor de “voorbeeldfunctie”-variant past volledig bij de inzet op de eigen voorbeeldfunctie, zoals vastgelegd in het programma Duurzaam Houten 2016-2018

De gemeente wil dat ook inwoners en bedrijven meer investeren in de verduurzaming van hun gebouwen. De gemeente komt hierin geloofwaardiger over door zelf het goede voorbeeld te geven. Bovendien kunnen we met een investeringsstrategie die duurzaam en nog steeds rendabel is, bedrijven inspireren en stimuleren een vergelijkbare investeringsstrategie te gaan volgen.

Vanuit de inzet op de eigen voorbeeldfunctie, is binnen het programma Duurzaam Houten 2016-2018 het project verduurzaming gemeentelijk vastgoed één van de speerpunten. Het zwembad is een energie-intensief object, waar grote verduurzamingskansen liggen. Daarom is het zwembad - naast het gemeentehuis - bij uitstek hét voorbeeldgebouw voor de verduurzaming van ons vastgoed. Binnen het project verduurzaming gemeentelijk vastgoed is het zwembad dan ook als eerste kans geïdentificeerd en onderzocht.

1.3 De verduurzaming kan onafhankelijk van de investeringsruimte van de toekomstige exploitant van het zwembad worden gerealiseerd.

Het verduurzamingsvoorstel vraagt een hoge investering, die misschien niet voor elke kandidaat-exploitant van het zwembad financieerbaar is. Om het aantal deelnemers aan de aanbesteding zo groot mogelijk te laten zijn, doet de gemeente de investering zelf. Omdat voor de exploitant de verwachte besparingen op energie etc. groter zijn dan de kapitaallasten verwacht de gemeente dat de daling van exploitatiebijdrage aan de exploitant groter is dan de kapitaallasten van deze investeringen.

2.1 Over een periode van 15 jaar verdient de gemeente deze investering ruimschoots terug

De totale besparing op energie, water etc. is over een periode van 15 jaar circa € 100.000 hoger dan de totale kapitaallasten over die periode. Bovendien is door de verduurzaming minder onderhoud nodig dan eerder was voorzien. Dit voordeel bedraagt circa € 200.000. Dit voordeel komt ten gunste van de exploitatie van het zwembad en zal zich vertalen in een lagere bijdrage van de gemeente aan de nieuwe exploitant van het zwembad². De verduurzaming draagt daarmee in beperkte mate bij aan het realiseren van de financiële taakstelling op het zwembad.

4.1 Met een zonnedak geeft het college invulling van een wens van de raad uit 2015 om meer zonne-energie te realiseren.

In 2015 heeft de raad een motie aangenomen die het college oproept de plaatsing van zonne-energie op daken te stimuleren. Na de gemeentewerf en sporthal de Kruisboog is het zwembad het derde grote eigen project.

4.2 In combinatie met de toegekende SDE+-subsidie kan het zonnedak budgettair neutraal worden aangelegd.

Door de lage energiebelasting voor grote elektriciteitsgebruikers is het voor de gemeente niet rendabel om zelf een zonnedak te realiseren zonder SDE+-subsidie. In 2016 is voor het zwembad SDE+-subsidie aangevraagd én toegekend. Met SDE+-subsidie is het zonnedak naar verwachting budgettair neutraal gerealiseerd kan worden.

5.1 Over een periode van 15 jaar verdient de gemeente deze investering terug, maar het zonnedak gaat daarna nog zeker 10 jaar mee.

Door de jaarlijkse besparingen op energie en de subsidie verdient de installatie zich in 15 jaar terug. De installatie gaat daarna echter nog ruim 10 jaar mee.

6.1 Door de zonnepanelen in 25 jaar af te schrijven levert de installatie vanaf het eerste jaar een kleine positieve financiële bijdrage aan de exploitatie van het zwembad.

² Indien het groot onderhoud niet overgaat naar de nieuwe exploitant maar bij PBA blijft, zal het voordeel gedeeltelijk daar zichtbaar worden.

Voorstelnummer: BWV17.0113

Zaaknummer: 17CV000146

Onder de aannahme dat het zwembad ook na de nieuwe exploitatieperiode zal blijven bestaan, is het reëel om de panelen in 25 jaar af te schrijven. Daardoor ontstaat er in de eerste 15 jaar jaarlijks een klein financieel voordeel dat bij kan dragen aan de financiële taakstelling op het zwembad.

7.1 Met riothermie kan het gasverbruik van het zwembad nog verder worden gereduceerd. Bij de vaststelling van het water- en rioleringsplan (WRP) is besloten een pilot riothermie uit te werken. Het zwembad is hier een zeer geschikte locatie voor. Door de ligging naast het hoofdriool en de hoge, continue warmtevraag is het zwembad hier een zeer geschikte locatie voor. Op basis van de berekende energie-inhoud van het rioolwater zou 40% van het huidige gasverbruik van het zwembad kunnen worden bespaard. Omdat het onderzoeken van deze kansen en in het bijzonder de benodigde investeringen meer tijd kost, is ervoor gekozen in eerste instantie een investeringspakket zonder riothermie uit te voeren en later, als de nieuwe exploitant van het zwembad bekend is met hem te onderzoeken of en hoe riothermie rendabel geïntegreerd kan worden in het zwembad.

Participatie

n.v.t.

Communicatie

De plannen worden gecommuniceerd naar de aspirant-exploitanten en in een later stadium samen met de exploitant naar een breder publiek (m.n. ook bedrijven)

Financiën

Investering

Er wordt voor 2 investeringen een krediet gevraagd:

- Energiebesparende maatregelen € 935.000
- Zonnedak € 150.000

In de investeringen is rekening gehouden met opslagen voor V&T en onvoorzien van elk 10% en 5% niet-verrekenbare BTW over het geheel.

Exploitatie

De kapitaallasten van de Energiebesparende maatregelen en het zonnedak zijn vanaf jaar 1 lager dan de verwachte besparingen op voorzien onderhoud en energie en overige beheerkosten. Zie ook bijlage 3.

De terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen is ongeveer 10 jaar. Omdat er nu vanuit wordt gegaan dat het zwembad ook na de nieuwe exploitatieperiode nog als zwembad in gebruik blijft, zijn boekhoudkundig de gebruikelijke afschrijvingstermijnen gebruikt (deels 10, deels 15 en deels 20 jaar). Aandachtspunt is dus dat er mogelijk tijdens de exploitatieperiode nog een kleine herinvesteringsbehoefte zal zijn.

De terugverdientijd voor het zonnedak is 15 jaar. Ook hier wordt er vanuit wordt gegaan dat het zwembad ook na de nieuwe exploitatieperiode nog als zwembad in gebruik blijft en zijn boekhoudkundig de gebruikelijke afschrijvingstermijnen gebruikt (deels 15 jaar (omvormers) en deels 25 jaar (panelen)).

In de exploitatie van de Energiebesparende maatregelen is rekening gehouden met een besparing op toekomstig voorzien onderhoud van gemiddeld € 18.000 per jaar (circa 30%

Voorstelnummer: BWV17.0113

Zaaknummer: 17CV000146

van de investering). Hoe deze middelen vrijvallen is nog afhankelijk hoe het groot onderhoud in de nieuwe exploitatiefase geregeld gaat worden. Blijft het bij de gemeente dan kan de dotatie aan de voorziening groot onderhoud verlaagd worden. Gaat het groot onderhoud volledig naar de nieuwe exploitant, dan zal de verduurzaming leiden tot een lagere exploitatiebijdrage aan de exploitant omdat deze dit onderhoud niet hoeft te doen.

De investering in het zonnedak € 150.000. In combinatie met de toegekende SDE+-subsidie is deze investering over een periode van 15 jaar kostenneutraal. Wel gaan de panelen daarna nog minstens 10 jaar mee.

Voor de Riothermie-optie moeten de financiële consequenties nog onderzocht worden. Ook zal belangrijk zijn of daarvoor nog gebruik gemaakt kan worden van de ISDE-subsidieregeling (danwel dat de nieuwe exploitant van het zwembad gebruik kan maken van EIA/VAMIL regeling).

Financiële verrekening in de nieuwe exploitatieperiode

In de nieuwe exploitatie zien de financiële stromen er als volgt uit:

De gemeente investeert en draagt de kapitaallasten.

De exploitant heeft lagere exploitatiekosten voor energie etc. en heeft geen rente en afschrijvingskosten. Dit vertaalt zich via de aanbesteding in een lagere exploitatiebijdrage door de gemeente.

Deze lagere exploitatiebijdrage dient in eerste instantie om de hogere kapitaalslasten van de gemeente te dekken. Daarboven draagt het bij aan de financiële taakstelling voor het zwembad.

Op dit moment is nog onzeker in welke mate de kandidaat-exploitanten de berekende besparingen mee willen of durven nemen in hun prijsaanbiedingen. In het aanbestedingstraject van de exploitatie zal er daarom veel aandacht worden gegeven aan de voorgestelde maatregelen. Door de samenloop met de nieuwe aanbesteding is er geen mogelijkheid om te toetsen of de berekende besparingen ook zo groot zijn als door onze adviseurs berekend is.

Consequenties Wet Markt en Overheid, Wet Vennootschapsbelasting en/of Btw:

Wet Markt en Overheid

Deze activiteiten worden in het kader van de publieke taak uitgevoerd.

Wet Vennootschapsbelasting

Energiebesparende investeringen aan een accommodatie vallen in principe onder normaal vermogensbeheer. De investeringen dragen bij aan een verlaging van de exploitatielasten maar deze kostenverlaging is relatief zo gering dat het onwaarschijnlijk is dat hierdoor een positief resultaat op het zwembad worden behaald. Daarmee komt zwembad De Wetering niet door de winsttoets en valt deze niet onder de wet Vpb.

Kantttekeningen

- 1.1 *Door voor de 'laaghangend fruit'-optie te gaan dragen de investeringen meer bij aan de financiële taakstelling voor het zwembad*

Voorstelnummer: BWV17.0113
Zaaknummer: 17CV000146

De 'laaghangend fruit'-optie is financieel voordeliger. Met de 'laaghangend fruit'-optie geeft de gemeente echter beperkt invulling aan haar voorbeeldfunctie. Waarom zouden kantooreigenaren en bedrijven wel voor een integraal pakket kiezen als de gemeente dat zelf niet doet? Ook wordt het moeilijker om later alsnog de niet-rendabele investeringen te doen (in plaats van nu alles in een 'mandje' te stoppen. Een ander risico bij de 'laaghangend fruit' optie is dat de zwembadexploitatie veel gevoeliger is voor stijgende gasprijzen.

1.2 De toekomstige exploitant kan minder financiële waarde toekennen aan de verduurzaming dan de gemeente berekend heeft

Dit is een reëel risico. Exploitanten zullen mogelijk maar een deel van de kostenbesparing willen verwerken in hun aanbod. Dit risico denken wij deels te kunnen ondervangen door te zorgen voor meerdere concurrerende aanbieders en door in het aanbestedingstraject van de exploitatie van het zwembad hier veel informatie over te verstrekken.

4.1 Het dak van het zwembad kan ook voor een postcoderoos project ter beschikking worden gesteld vergelijkbaar met sporthal de Kruisboog.

Als het dak beschikbaar wordt gesteld aan een energievoorziening hoeft de gemeente niet de investering in de panelen te doen. Voor de exploitant van het zwembad betekent dit wel dat hij over een veel groter deel van het elektriciteitsverbruik een prijsrisico loopt. Bovendien ontstaan dan de complexe situatie dat de gemeente een derde toelaat op het dak dat de komende 15 jaar onderhouden moet gaan worden door de nieuwe exploitant van het zwembad.

7.1 Toevoegen van een innovatieve techniek als riothermie schrikt potentiële exploitanten af

Riothermie wordt nog weinig toegepast in Nederland, maar een groot deel van de techniek is in andere toepassingen 'een bewezen techniek'. Juist omdat exploitanten er nog geen ervaring mee hebben is het belangrijk om hen mee te nemen in het nadere onderzoek naar de toepassing in de Wetering en de impact op exploitatie en energiekosten. Door (garantie)afspraken met de leverancier en een goede monitoring moeten de risico's voor de exploitant beperkt blijven en wordt gelijktijdig het risico van stijgende gasprijzen sterk gereduceerd. Dit zal in de verdere uitwerking worden betrokken.

Voortgang

Momenteel wordt het bestek voor de verduurzaming verder uitgewerkt.
Na akkoord van de raad voor het krediet kan de aanbesteding worden opgestart.

De uitvoering van de werkzaamheden is voorzien in 2018, op een met de nieuwe exploitant af te spreken moment, omdat er rekening mee moet worden gehouden dat het zwembad enige tijd dicht moet.

Evaluatie

De werkwijze en de gerealiseerde installaties zullen worden geëvalueerd ten behoeve van volgende verduurzamingen van het gemeentelijk vastgoed.

Bijlagen

- 1 Raadsvoorstel
- 2 Overzicht investeringsopties
- 3 Overzicht kapitaalslasten
- 4 Begrotingswijziging

Collegebesluit



De raad voor te stellen:

1. In te stemmen met een investering in de verduurzaming van het zwembad de Wetering volgens de variant “voorbeeldfunctie” waarin naast maatregelen met financiële besparingen ook vergaande maatregelen op het gebied van CO₂-reductie zijn verwerkt.
2. Hiervoor een krediet van € 935.000 beschikbaar te stellen;
3. De kapitaallasten van de investering (eerste jaar € 76.000) te dekken uit het budget exploitatie zwembad door besparing op voorzien groot onderhoud en besparing op energie, water en beheerkosten (jaarlijkse besparing € 99.000);
4. In te stemmen met een investering in een zonnedak van circa 500 panelen
5. Hiervoor een krediet van € 150.000 beschikbaar te stellen;
6. De kapitaallasten van de investering (eerste jaar € 10.417) te dekken uit het budget exploitatie zwembad door besparing op energie, water etc. en de te ontvangen subsidie (samen jaarlijks € 12.000);

Uitsluitend college:

7. In te stemmen met een nader onderzoek naar de mogelijkheden van riothermie

Houten, 6 juni 2017

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten
de secretaris, de burgemeester,

H.S. den Bieman

W.M. de Jong

Voorstelnummer: BWV17.0113
Zaaknummer: 17CV000146

Opmerkingen van de secretaris / college: