



Notitie Verduurzaming Gebouwen

Gemeente Dalfsen
Maart 2016

Aanleiding

Bij de behandeling van de begroting 2016 op 5 november 2015 heeft de raad een motie aangenomen betreffende de verduurzaming van gebouwen. De raad heeft met deze motie aangegeven dat het versnellen van de verduurzaming van de bestaande woningbouw en gemeentelijke gebouwen wenselijk is, dat de gemeente actieve voorlichting van de financiële mogelijkheden voor verduurzaming moet geven en dat de gemeente met haar eigen gebouwen een voorbeeld dient te zijn. Daarnaast heeft de raad gesteld dat zij de reserve-Essent gelden graag energie gerelateerd wil inzetten. De raad heeft gevraagd om met een voorstel te komen waarin de volgende elementen zijn verwerkt:

1. Afspraken met de woningbouwcorporaties om een groot deel van hun woningbestand versneld te verduurzamen.
2. De wijze waarop particulieren worden gemotiveerd en gestimuleerd om hun bestaande woningen (op hoogwaardige wijze) te isoleren. Met daarbij specifiek aandacht voor de groep mensen met een laag inkomen en (relatief) hoge energielasten.
3. Een lijst met gemeentelijke gebouwen en de wijze waarop deze kunnen worden verduurzaamd.
4. Een gemeentelijk gebouw aan te wijzen waarbij verduurzaming wordt gerealiseerd om meer praktijkervaring op te doen als gemeente en om als voorbeeld te dienen voor bedrijven en particulieren.
5. Hiervoor het budget van voorheen de reserve Essent-gelden met een omvang van circa € 252.000,- revolverend in te zetten.

Met deze notitie geven wij de raad inzicht in de stappen die wij zetten om gebouwen, zowel van particulieren, de woningbouwcorporaties, als van de gemeente zelf, te verduurzamen.

Uitwerking motie Verduurzaming Gebouwen (MA210)

1. Afspraken woningbouwcorporaties voor versneld verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.
Dalfsen heeft met het ondertekenen van de Woonafspraken West-Overijssel aangegeven dat het verduurzamen van de sociale woningvoorraad onderdeel is van de prestatieafspraken tussen gemeenten en woningbouwcorporaties. Dalfsen geeft hier invulling aan door verduurzaming van de bestaande woningvoorraad mee te nemen in gesprekken met Vechthorst en de Veste over de nieuw op te stellen Woonvisie. Daarnaast zullen de gemaakte afspraken worden vastgelegd in de nieuwe prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties. Ook de woningbouwcorporaties zelf zijn zich bewust van de noodzaak van het verduurzamen van de sociale woningvoorraad en zetten hier hoog op in. **Vechthorst heeft inmiddels een concreet plan om alle woningen tot minimaal label B te verduurzamen. Een aantal woningen wordt zelfs verder verduurzaamd, met bijvoorbeeld zonnepanelen. De Veste wordt aangespoord soortgelijke acties te organiseren. Belangrijk kenmerk van het plan van Vechthorst is dat het niet tot huurverhogingen leidt. De huurder hoeft zodoende niet 'verleid' te worden mee te doen, via modelwoningen of anderszins. De investering en organisatie worden door Vechthorst gedragen.**

2. Inzicht geven in de wijze waarop particulieren worden gemotiveerd en gestimuleerd om hun bestaande woningen te isoleren. Met daarbij specifiek aandacht voor de groep mensen met een laag inkomen en relatief hoge energielasten

Dalfsen is voorloper op het gebied van verduurzaming van de bestaande bouw. Tussen 2009 en 2015 zijn minimaal 1273 woningeigenaren geactiveerd, gebaseerd op het aantal verstrekte maatwerkadviezen, duurzaamheidsleningen en duurzaamheidspremies. Vanaf 2016 gaan we verder met de Overijsselse Aanpak 2.1. De provincie heeft als doelstelling in de periode 2016-2020

provinciebreed nog eens 47.000 extra koopwoningen te verduurzamen, waaronder 1.000 energieneutrale renovaties. Ook Dalfsen is partner bij de Overijsselse Aanpak 2.1. Dalfsen heeft als doelstelling om in 2019 minimaal 45% van de woningvoorraad op label B-niveau te hebben en daarnaast 20 woningen energieneutraal te renoveren.

Om deze doelstellingen te bereiken zet Dalfsen het Energieloket minimaal tot 2020 voort. Tot nu toe heeft de gemeente het Energieloket uitgevoerd. De wijkaanpakken en overige projecten voor de verduurzaming van de bestaande bouw worden echter steeds meer door de Duurzame Dorpen in Dalfsen uitgevoerd. Dalfsen kent inmiddels vier duurzame dorpen die zich met het verduurzamen van de bestaande bouw bezighouden (Duurzaam Hoonhorst, Nieuwleusen Synergie, Duurzaam Leefbaar Lemelerveld en Groen Gebogen). Er zijn inmiddels overleggen gaande met de duurzame dorpen (o.a. Groen Gebogen) over het overnemen van het Energieloket. Dalfsen zet voor € 60.000,- aan uren in binnen het project Duurzaam (T)huis en het Energieloket. Daarnaast ontvangt Dalfsen € 60.000,- van de provincie Overijssel en zet ze zelf ook € 30.000,- aan middelen in. Deze middelen worden voornamelijk ingezet ter ondersteuning van de duurzame dorpen en bedrijven bij het vormgeven aan hun wijkaanpakken. Gedacht kan worden aan de uitvoering van Buurkracht in Dalfsen.

Binnen de kaders van Duurzaam (T)huis worden de volgende activiteiten ondernomen om verduurzaming van de bestaande bouw te stimuleren:

1. Een fysiek, digitaal en telefonisch Energieloket waar burgers terecht kunnen met hun vragen over Duurzaam (T)huis. In samenwerking met de provincie en overige gemeenten in West-Overijssel wordt gewerkt aan een klantvolgsysteem en een meer interactieve website, waardoor de dienstverlening wordt verbeterd.
2. Het organiseren van bijeenkomsten en informatieavonden door de duurzame dorpen. Dalfsen heeft o.a. het Gruthuuske om niet beschikbaar gesteld aan Groen Gebogen om bijeenkomsten te organiseren. Op 4 februari is het Gruthuuske officieel geopend. De bijeenkomsten die door Groen Gebogen en de andere duurzame dorpen worden georganiseerd hebben een breed karakter. Ze steken in op bewustwording en activering. Dalfsen ondersteunt deze bijeenkomsten waar nodig organisatorisch en financieel.
3. Het organiseren en ondersteunen van wijkaanpakken voor de verduurzaming van de bestaande bouw. Diverse duurzame dorpen zijn actief met het verduurzamen van de bestaande bouw. In Nieuwleusen en Lemelerveld wordt samengewerkt met lungo, in Dalfsen met Buurkracht. Opvolging van deze activiteiten is echter cruciaal. Het Energieloket stimuleert deze wijkaanpakken en houdt waar noodzakelijk een vinger aan de pols. Samenwerking met energieadviseurs en uitvoerende bedrijven staat hierbij centraal. Ons doel is om bewoners te verleiden tot het renoveren van hun woning naar label B. Dit doel moet centraal staan bij alle activiteiten. Advisering gaat bij voorkeur op basis van het no-regret-principe. Hierbij wordt in het advies uitgegaan van energieneutraal renoveren, maar wordt de bewoner de mogelijkheid geboden om dit in kleine stapjes uit te voeren. Elke stap draagt bij aan het einddoel, maar kan afzonderlijk worden uitgevoerd, zonder dat een volgende stap onbereikbaar wordt. Dalfsen gaat uit van een bottom-up benadering. De boodschap kan beter van je eigen buurman komen, dan van de gemeente Dalfsen. Daarom organiseert de gemeente zelf geen wijkaanpakken, maar geeft ze nadrukkelijk de lead aan de duurzame dorpen. **Inzet van een 'buurtwerker' die de bewoners adviseert en stimuleert over mogelijkheden en kosten kan in dat kader een effectieve manier zijn.**
4. Het betrekken en activeren van het bedrijfsleven bij Duurzaam (T)huis. Vanuit het Energieloket gaan we het gesprek aan met deze bedrijven en zoeken we gezamenlijk naar samenwerkingsmodellen en een verdienmodel voor deze bedrijven (en in een latere fase het energieloket). Op dit moment lopen er gesprekken tussen Groen Gebogen en de Energie Ingenieurs en het lokale bedrijfsleven uit Dalfsen. De aanpak van deze groep bedrijven (richting energieneutraal renoveren), kan binnen het project Buurkracht worden ingezet. Daarnaast is het zaak om in samenwerking met deze groep bedrijven een project op te zetten, waarbij grote slagen gemaakt kunnen worden. Het doel is om de activiteiten van het energieloket en de coördinator op den duur te financieren middels een bijdrage van het

bedrijfsleven. Het bedrijfsleven moet daarom een toegevoegde waarde zien in het energieloket. Het is ook een mogelijkheid om een expositie van duurzame technieken in het Gruthuuske in te richten, waarmee bedrijven de mogelijkheden van verduurzaming kunnen laten zien.

5. Deelname aan de Vechtdal Isolatiecampagne. Onder trekkerschap van Hardenberg en met financiële ondersteuning van de provincie Overijssel is in de week van 23 mei 2016 de Vechtdal Isolatiecampagne van start gegaan. Particuliere woningeigenaren in wijken waarvan het vermoeden bestaat dat energiearmoede op de loer ligt kunnen deelnemen aan dit project. Van energiearmoede is sprake als een huishouden meer dan 10% van het besteedbaar inkomen kwijt is aan energie. Ca. 5000 bewoners, ook in andere doelgroepen, zijn aangeschreven. Huiseigenaren kunnen tot 30 juni vrijblijvend inschrijven voor deze isolatieactie. Hiervoor is www.winstuitjewoning/dalfsen ontwikkeld. Deze site bevat veel informatie over isolatie – wat kost het, wat levert het op, welke manieren zijn er? Via persberichten, straatposters en advertenties worden huiseigenaren extra geprikkeld. Bewoners kunnen zich inschrijven voor een aantal isolerende maatregelen (lage investering en snelle terugverdientijd), waarna deze inschrijvingen geveild worden aan lokale bedrijven ter uitvoering. Bewoners die de investering (tot € 2.500,-) niet kunnen betalen, hebben de mogelijkheid van gespreid betalen. Inzet van een duurzaamheidslening kan mogelijk ook een optie zijn (zie paragraaf 5). We verwachten dat hiermee dat ook de doelgroep waar energiearmoede op de loer ligt isolerende maatregelen kan treffen. De campagne is afgestemd met de Duurzame Dorpen. Hun logo's staan ook op de brief. De aanbrenghpremie van €50,- per geïsoleerde woning voor de Duurzame Dorpen is voor hen een stimulans te proberen huiseigenaren via één-op-éénbenadering in hun dorp mee te krijgen. Zie ook punt 2.3. De Duurzame Dorpen krijgen van de gemeente promotiemateriaal en actiesuggesties. Het Energieloket is verantwoordelijk voor de uitvoering van de Vechtdal Isolatiecampagne voor Dalfsen en de contacten met Ommen en Hardenberg voor dit project.
6. Energieneutraal renoveren stimuleren. Dalfsen heeft in 2013-2014 deelgenomen aan de proeftuin Energieneutraal renoveren. Voor Dalfsen is energieneutraal renoveren het uitgangspunt bij verduurzaming van de bestaande bouw. Dit kan ook in gedeeltes worden uitgevoerd, volgens het no-regret principe. Dalfsen heeft hier met diverse bedrijven gesprekken over gevoerd. Om energieneutraal renoveren te stimuleren wordt er een stimuleringsregeling opgesteld. Hierover zal breed worden gecommuniceerd.

3. Een lijst met gemeentelijke gebouwen en de wijze waarop deze kunnen worden verduurzaamd

In het Meerjarenprogramma Duurzaamheid 2014-2015 is een voorstel gedaan voor onderzoek naar en uitvoering van energiebesparende maatregelen bij tien gemeentelijke gebouwen. Criteria die de raad heeft meegegeven zijn:

- Het gebouw blijft in gemeentelijk bezit
- De terugverdientijd van de maatregel is maximaal 15 jaar.

In het lopende proces rond het nieuwe Meerjarenprogramma Duurzaamheid 2016-2019 kan de raad overwegen deze criteria aan te passen.

In 2014 is gestart met de uitvoering van de diverse geplande onderzoeken. Per gebouw worden hieronder de voortgang en de mogelijkheden aangegeven.

1. Gemeentehuis Dalfsen

Voor het gemeentehuis in Dalfsen stond de invoering van een energiemanagementsysteem op de planning. In juli 2015 is opdracht gegeven aan Homij om dit energiemanagementsysteem te installeren. De kosten hiervoor bedroegen € 7.768,-. Tevens is in juli 2015 een vitaliser geïnstalleerd. De kosten hiervoor bedroegen € 1.500,-. Naast positieve effecten voor de gezondheid van de medewerkers, wordt ook verwacht dat onderhoud en vervanging van diverse apparaten, vanwege minder kalkafzetting, minder zal kosten.

2. 't Olde Gemientehuus

Bij 't Olde Gemientehuis is in september 2015 door KOVO onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van warmteterugwinning (energiezuinige klimatisering). De kosten van dit onderzoek bedragen € 3.280,- voor zowel 't Olde Gemientehuis als Kulturhus De Mozaïek. Uitvoering vindt plaats binnen de reguliere budgetten voor gebouwbeheer.

3. Gemeentewerf en brandweerkazerne Dalfsen

Grondmij heeft in 2014 onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om op de gemeentewerf in Dalfsen zonnepanelen te plaatsen. Daarnaast zijn de gemeentewerven in Nieuwleusen en Lemelerveld, de begraafplaats Welsum en de begraafplaats Nieuwleusen meegenomen in dit onderzoek. De totale kosten van dit onderzoek bedragen € 11.500,-. Met de komst van de WSW-ers, is de gemeentewerf in Dalfsen uit z'n jas gegroeid. Op dit moment wordt er gewerkt aan een huisvestingsonderzoek, waarbij ook gekeken wordt naar alternatieve locaties. De verwachting is dat niet voor 2017 gebouwd gaat worden. De investering in zonnepanelen wordt daarmee in de wacht gezet. Zonnepanelen worden meegenomen bij een eventuele verbouw of nieuwbouw van de gemeentewerf in Dalfsen.

4. Gemeentewerf en brandweerkazerne Nieuwleusen

Om zonnepanelen op de gemeentewerf in Nieuwleusen mogelijk te maken, moet het gehele dak vervangen worden. Deze investering zal niet binnen 15 jaar terugverdiend zijn. Op het terrein zijn ook eerst geen mogelijkheden om zonnepanelen te plaatsen, omdat nog gezocht wordt naar huisvestingsmogelijkheden voor de WSW-ers.

5. Gemeentewerf en brandweerkazerne Lemelerveld

De dakconstructie van de gemeentewerf in Lemelerveld is niet geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen. Het is wel mogelijk om EPDM dakbedekking met geïntegreerde zonnepanelen toe te passen. In september 2015 is een offerte voor de uitvoering van deze EPDM-bedekking aangevraagd. De kosten voor de EPDM dakbedekking met geïntegreerde zonnepanelen bedragen € 12.000,-. Binnenkort wordt deze offerte in uitvoering gebracht. Kierdichting wordt meegenomen met het reguliere onderhoud.

6. Zwembaden Gerner en De Meule

Arcadis heeft in 2015 onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de gemeentelijke zwembaden verder te verduurzamen. De totale kosten van dit onderzoek bedragen € 17.350,-. Een aantal maatregelen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen, zijn inmiddels binnen de reguliere budgetten voor de zwembaden uitgevoerd. In Dalfsen zijn de pompen vervangen door energiezuinigere pompen. Daarnaast zijn een aantal lamellen van de afdekdeksens vervangen. In Nieuwleusen zijn de complete afdekdeksens vervangen, waardoor warmteverlies geminimaliseerd is. Bij beide zwembaden voldoet het huidige zonne-energiesysteem voor verwarming nog prima. Het is lastig om aanvullende maatregelen te nemen die binnen 15 jaar terugverdiend zijn. Bij beide zwembaden zijn de mogelijkheden van een houtgestookte Cv-installatie onderzocht. Het volledig vervangen van de Cv-systemen door een houtgestookte Cv-installatie is te kostbaar en wordt niet binnen 15 jaar terugverdiend. Tegelijkertijd moeten er maatregelen getroffen worden om de huidige CV-opstelling te laten voldoen aan de brandveiligheidseisen. Cv-systemen vanaf 130KW (bij beide zwembaden het geval) moeten wellicht in een brandcompartiment opgesteld worden. Op dit moment lopen gesprekken met de brandweer hierover. In Dalfsen is brandcompartimering vrij makkelijk te realiseren, maar in Nieuwleusen zal deze investering al gauw oplopen naar € 35.000,-. Daarom is de gedachte om een kleinere Cv-ketel toe te passen, waarbij brandcompartimering niet verplicht is en bij het opstoken van het zwembad aan het begin van het seizoen een mobiele houtgestookte Cv-installatie te huren. Bij verplichting van brandcompartimering is de inzet van een gehuurde houtgestookte Cv-ketel in combinatie met een kleinere Cv-ketel kosteneffectief. Het piekverbruik wordt hierbij opgevangen door de duurzamere houtgestookte Cv-ketel. Ook wordt nadrukkelijk gekeken naar combinaties (warmtebehoefte) met omliggende gebouwen. Het middengebied in Nieuwleusen is hierbij kansrijk.

7. Kulturhus De Mozaïek

Bij Kulturhus De Mozaïek is in september 2015 onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van warmteterugwinning (energiezuinige klimatisering). Uitvoering vindt plaats binnen de reguliere

budgetten voor gebouwbeheer en vanuit de besparing in de kosten voor het verduurzamen van de begraafplaats Nieuwleusen.

8. De Driehoek

Eventuele energiebesparende maatregelen worden meegenomen bij de WOC campus.

9. Begraafplaats Welsum

Grondmij heeft in 2014 onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de begraafplaats in Welsum te verduurzamen. Qua constructie en aanzicht waren er echter weinig mogelijkheden. Er wordt onderzoek gedaan naar de herbestemming van de bijgebouwen op begraafplaats Welsum. Totdat meer duidelijk is over de toekomst van de gebouwen, wordt niet geïnvesteerd in verduurzaming.

10. Begraafplaats Nieuwleusen

Ook heeft Grondmij gekeken naar de mogelijkheden op begraafplaats Nieuwleusen. Een zijde van het beheerdersgebouw is geschikt voor zonnepanelen. Hier zullen 28 panelen op geplaatst worden. De geschatte kosten hiervoor bedragen € 11.000,-. De aanbesteding van de zonnepanelen loopt inmiddels. Er is ook gekeken naar het plaatsen van een luchtwarmtepomp. Er is echter voor gekozen om de bestaande elektro-minikachel te handhaven en de besparing die dit opgeleverd te gebruiken voor warmterugwinning bij Kulturhus de Mozaiek.

4. Een voorbeeldgebouw aan te wijzen waarbij verduurzaming wordt gerealiseerd om meer praktijkervaring op te doen als gemeente en om als voorbeeld te dienen voor bedrijven en particulieren

In het Meerjarenprogramma Duurzaamheid 2014-2015 was een budget van € 222.000,- gereserveerd voor het verduurzamen van de gemeentelijke gebouwen. In totaal is/wordt voor bovenstaande maatregelen een bedrag van € 101.398,- uitgegeven. Dit betekent dat er een restbudget bestaat van € 120.000,-.

Er is gekeken naar een geschikte herbestemming van dit restbudget. Er is gekozen voor het verdergaand verduurzamen van de Witte Villa en de Cichoreifabriek. Inmiddels heeft de Ontwikkelings Combinatie Waterfront een voorstel gedaan voor het verduurzamen van de Witte Villa en de Cichoreifabriek. Hierbij is gekeken naar de maximaal haalbare verduurzaming, waarbij de maatregelen zich binnen 15 jaar terugverdienen. De Cichoreifabriek wordt voorzien van een lucht-water warmtepomp, zonnepanelen en een extra isolatiepakket. De Witte Villa zal extra geïsoleerd worden en ook worden voorzien van een lucht-water warmtepomp. De totale kosten hiervoor bedragen € 142.203,-. Er zal € 120.000,- worden ingezet vanuit het budget voor de verduurzaming van de gemeentelijke gebouwen. Voorgesteld wordt om het restbedrag a € 22.203,- beschikbaar te stellen vanuit voorheen de reserve Essent-gelden (zie punt 5 motie en hieronder). De Cichoreifabriek is aangewezen als een gemeentelijk gebouw waarbij verduurzaming wordt gerealiseerd, om meer praktijkervaring op te doen als gemeente en om als voorbeeld te dienen voor bedrijven en particulieren. De geïnvesteerde gelden komen terug in een revolverend fonds (duurzaamheidslening) middels een afgesproken huurverhoging als tegenprestatie voor lagere energielasten.

5. Hiervoor het budget van voorheen de reserve Essent-gelden met een omvang van ca. € 252.000,- revolverend in te zetten.

In de aangenomen motie bij de behandeling van de begroting 2016 op 5 november 2015 heeft de raad gesteld dat zij de reserve-Essent gelden graag energiegerelateerd wil inzetten voor de verduurzaming van gebouwen. Hiervoor is bovenstaand bedrag genoemd, met als voorwaarde dat het revolverend ingezet wordt.

De reserve Essent-gelden is ondergebracht in de 'algemene reserve reeds bestemd'. **Uit de reserves mogen alleen investeringen worden gefinancierd. Het is daarom niet mogelijk om punt 5 uit de motie te volgen en gelden uit de 'algemene reserve reeds bestemd' in te zetten ten behoeve van een revolverend fonds. In het geval van een Duurzaamheidsfonds gaat het om het verstrekken van een lening. Het bedrag uit de motie moet uit andere bronnen gefinancierd worden.**

Om dicht bij de burger te blijven, zelf invloed te hebben op de voorwaarden en afhandeling van de duurzaamheidslening en snel te kunnen handelen, stellen we voor om een lening met de omvang van

€ 250.000,- beschikbaar te stellen aan de SVn voor een revolverend fonds ter bevordering van energieneutraal renoveren / verduurzamen van de bestaande bouw.

Om bovenstaande te kunnen realiseren zijn extra financieringsmiddelen noodzakelijk. Op het moment dat er onvoldoende liquide middelen beschikbaar zijn, zal additionele financiering georganiseerd worden. De duurzaamheidslening zal hiermee een omvang van in totaal € 550.000,- (€ 300.000,-+ € 250.000,-) hebben en voor zowel energieneutraal renoveren als de standaard duurzaamheidslening worden ingezet. In het verleden hebben wij ook met succes een duurzaamheidslening bij de SVn gehad.

Op dit moment bestaat onduidelijkheid over het voortzetten van financiële regelingen (duurzaamheidspremie of –lening) voor verduurzaming van de bestaande bouw vanuit de provincie Overijssel. Overijssel voert gesprekken met het Nationaal Energiebespaarfonds over de inzet van de nationale Energiebespaarlening met voordelige voorwaarden voor Overijssel. De precieze uitkomsten zijn nog niet bekend.

Inmiddels is ambtelijk bekend geworden dat de provincie Overijssel, waarschijnlijk per 1 juni 2016, inderdaad een duurzaamheidslening opent. Bij het opstellen van de duurzaamheidslening voor Dalfsen zullen wij zoeken naar combinatiemogelijkheden met de provinciale versie. Een eigen gemeentelijke duurzaamheidslening, naast de provinciale lening, heeft als meerwaarde dat de gemeente specifieke Dalfser voorwaarden kan stellen en grip houdt op de continuïteit.