

MEMO

Voor : Gemeenteraad, Fractie van de PvdA t.a.v. de heer Van der Plas

Van : Wethouder Bijderwieden

Datum : 20 juni 2025

Betreft: Technische vragen extra kredietaanvraag herinrichting Gemeentekantoor

Op dinsdag 17 en woensdag 18 juni heeft u technische vragen gesteld over het raadsvoorstel extra kredietaanvraag herinrichting Gemeentekantoor. Bijgaand treft u de door u gestelde vragen met bijbehorende beantwoording aan.

Vraag 1

In beslispunt 2 van het raadsvoorstel wordt € 115.000,-- gevraagd voor het vervangen van de op het dak aanwezige zonnepanelen, onder andere omdat het rendement inmiddels zou zijn teruggelopen tot ca. 45% van de oorspronkelijke opbrengst. Volgens meerdere bronnen (o.a. de Consumentenbond) kan de afschrijftermijn van zonnepanelen worden gesteld op 20 jaar, terwijl de technische levensduur doorgaans 25 jaar of langer is. Het rendementsverlies daarbij zou gering zijn: de opbrengst zou, na een aantal jaren gebruik, slechts met 0,5% per jaar afnemen. Veel fabrikanten geven dan ook de garantie dat hun zonnepanelen na 20 tot 25 jaar nog minstens 80% van het oorspronkelijke vermogen hebben.

a. De betreffende zonnepanelen zijn in 2014 geïnstalleerd en zodoende ongeveer op de helft van hun economische levensduur. Hoe is het rendementsverlies tot 45% van de oorspronkelijke opbrengst volgens u te verklaren?

De generatie zonnepanelen uit 2014 hebben een opbrengstgarantie van 20 jaar, lineair aflopend tot een rendement van 25%.

b. Door zover wij weten kan de opbrengst van deze zonnepanelen worden gemonitord, onder andere door middel van een display bij de receptie. Dit rendementsverlies zou dus al langer bekend moeten zijn. Hoe is het dan mogelijk dat de noodzaak tot het vervangen van de zonnepanelen in het raadsvoorstel van 5 maart 2024 onbenoemd is gebleven?

Gezien de technische levensduur moeten de zonnepanelen op termijn vervangen worden. Het is niet noodzakelijk om de panelen binnen het huidige project te vervangen. We willen en moeten van het gas af en stappen over op warmtepompen. Dit resulteert in een hoger verbruik van elektriciteit. In tegenstelling tot veel huishoudens loopt de energievraag in onze kantooromgeving synchroon met het aanbod gedurende de zonuren. Dit maakt dat wij de energie van de panelen optimaal voor eigengebruik kunnen benutten, zonder te moeten terug leveren of op te slaan. Vanuit dit oogpunt is het kostenefficiënter om het vervangen van de zonnepanelen mee te nemen binnen het project.

Vraag 2

In het raadsvoorstel wordt ook gesteld dat de isolatie van het platdak waarop de zonnepanelen zijn aangebracht naar de huidige eisen onvoldoende brandwerend zou zijn.

Welke brandwerendheidseisen gelden ten aanzien van het dak en in welke mate wordt hieraan niet voldaan?

De gestelde verzekeringseisen aan de brandwerendheid van de dakisolatie hebben betrekking op nieuw te plaatsten zonnepanelen. Deze eisen gelden niet voor de huidige zonnepanelen uit 2014.

Vraag 3

In het raadsvoorstel wordt gesproken over een 'verbeterd inzicht', dat op het eerste gezicht vooral lijkt te duiden op geconstateerde technische belemmeringen ten aanzien van de klimaatinstallatie in het gebouw. 'In totaal betreft het verbeterde inzicht een bedrag van € 305.000,--'; zo lezen wij.

a. Zouden deze verbeterde inzichten zich ook hebben voorgedaan als níét was besloten tot de wisseling van de west- naar de oostvleugel?

Ja dat klopt. Bij de aanbesteding zijn wij uitgegaan van het ontwerp. Na de gunning is dit technisch verder uitgewerkt door de aannemer. Op locatie heeft de aannemer alle ruimten specifiek in beeld gebracht. Hierbij zijn deze aandachtspunten naar voren gekomen. Dit is een gebruikelijke werkwijze. Conclusie is dat de klimaatinstallaties verouderd zijn.

b. Wat is de reden dat de klimaatinstallatie zo ingrijpend dient te worden gerenoveerd?

De installaties zijn verouderd en moeten op korte termijn worden vervangen én we gaan over op warmtepompen. Bij vervanging van een deel van de installaties moeten aanpassingen op het gehele systeem uitgevoerd worden, zodat het hele gebouw (inclusief het gehuurde) een goed binnenklimaat heeft. Een goed binnenklimaat draagt bij aan de gezondheid en productiviteit van de werknemers.

c. Zijn er alternatieve oplossingen onderzocht?

Er zijn alternatieve oplossingen onderzocht (zoals de toepassing van restwarmte), deze waren niet toereikend.

Vraag 4

In het raadsvoorstel staat dat een aantal laadpalen op het parkeerdek komt te vervallen omdat elektrische auto's die zich op het parkeerdek bevinden niet te blussen zijn.

Betekent dit dat het parkeerdek vanaf heden ook niet meer toegankelijk is voor elektrische auto's?

Nee, het parkeerdek is (nu nog) toegankelijk voor elektrische auto's. We halen de laadpalen op het parkeerdek binnenkort weg.

Vraag 5

Binnen het gevraagde extra uitvoeringskrediet is een bedrag van € 238.000,--bestemd voor het installeren van een audiovisueel systeem dat wenselijk wordt geacht voor de werkwijze van de ambtelijke organisatie.

a. Kunt u uitleggen om welk type audiovisuele voorzieningen het hier gaat en welk profijt de ambtelijke organisatie hiervan heeft?

Het investeren in hoogwaardige audiovisuele middelen ondersteunt het hybride werken en efficiënt vergaderen. Met dit gebruiksvriendelijke reserveringssysteem voor vergaderruimten en werkplekken, dat via diverse programma's en media kan worden gebruikt, sluiten we volledig aan op de huidige (ICT) ondersteuning vanuit de Drechtsteden. Dit systeem maakt het mogelijk voor medewerkers om eenvoudig een werkplek of vergaderruimte te reserveren. Dit is belangrijk gezien het beperkte aantal werkplekken. Daarnaast zorgen uniforme vergaderfaciliteiten en beeldschermen in verschillende vergaderruimten ervoor dat vergaderingen soepel verlopen, ongeacht de locatie van de deelnemers.

Deze voorzieningen dragen bij aan een moderne en efficiënte werkomgeving, verminderen reistijd en -kosten, en ondersteunen duurzaamheid door het optimaliseren van het gebruik van werkruimten. Het niet vlot kunnen beschikken over een overlegruimte en het niet soepel kunnen maken van een videoverbinding met medewerkers en externe partners op afstand leidt tot frustratie, is demotiverend en schaadt de productiviteit. Deze situatie binnen het nieuwe werken is vast herkenbaar voor kenniswerkers in vergelijkbare kantooromgevingen.

b. In het raadsvoorstel lezen we de volgende zin: 'Om een organisatie te zijn waarin verbinding met buiten én binnen, samenwerking en integraliteit centraal staat, is het noodzakelijk om goede voorzieningen aan te kunnen bieden'. Kunt u een nadere duiding aan deze zin geven en daarbij toelichten welke bijdrage de gewenste audiovisuele voorzieningen hieraan leveren?

Zie het antwoord op vraag 5a.

Vraag 6

In het raadsvoorstel wordt gesproken over het treffen van extra duurzaamheidsmaatregelen waarmee een bedrag van € 96.000,-- is gemoeid. Hiervoor is een subsidie aangevraagd, maar uitsluitend daarover komt niet vóór medio oktober.

a. Is voor deze extra investering een terugverdientijd bekend?

Nee, deze kan pas in de praktijk gemeten worden.

b. Zo ja, wat is deze terugverdientijd?

Er is een terugverdientijd, maar zie bovenstaand, dit kan pas in de praktijk gemeten worden.

c. Zo nee: waarom treft u deze extra duurzaamheidsmaatregelen dan?

Er is een terugverdientijd, dus zie bovenstaand. Deze duurzaamheidsmaatregelen voeren we hoe dan ook uit om het werkelijke energieverbruik te verlagen, de uitvoering is niet afhankelijk van de toekenning van de subsidie. We verwachten dat de subsidie toegekend wordt.

Vraag 7

In het raadsvoorstel van 5 maart 2024, toen een uitvoeringskrediet van €2,32 miljoen beschikbaar werd gesteld, werd de kanttekening geplaatst dat met het verstrekken van dat krediet de boekwaarde van het pand zou toenemen, wat het eventueel afstoten van het pand moeilijker zou maken, 'tenzij de gemeente besluit om de boekwaarde versneld gefaseerd af te boeken'. In het thans voorliggende raadsvoorstel wordt deze kanttekening niet gemaakt, wel wordt opgemerkt dat eenmalig een bedrag van resp. € 1.270.000,-- en € 300.000,-- aan de algemene reserve wordt onttrokken en wordt gestort in de reserve kapitaallasten om zo de extra kapitaallasten van deze extra investering te kunnen dekken.

a. Is voor u inzichtelijk welk effect deze extra investering heeft op de uiteindelijke boekwaarde van het gemeentekantoor?

Het financiële effect van deze investering is dat de boekwaarde van het pand met € 1.270.000 toeneemt. Deze boekwaarde neemt vervolgens jaarlijks met de afschrijvingen af.

b. Vindt de accountant er iets van op het moment dat de boekwaarde van het gemeentekantoor zich niet meer verhoudt tot de economische waarde?

We hebben deze vraag niet aan de accountant gesteld, omdat de verslaggevingsregels (het BBV) hier

wat ons betreft duidelijk over zijn: "Vastgoed met een maatschappelijke functie heeft betrekking op een gemeentehuis of op gebouwen en terreinen met een functie op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, welzijn of maatschappelijke opvang en/of zorg. Indien de bestuurlijke intentie bestaat om vastgoed met een maatschappelijke functie duurzaam te exploiteren en dit als zodanig in de begroting tot uitdrukking komt dan speelt duurzame waardevermindering geen rol".

Uit deze bepaling blijkt dat zolang wij het gemeentekantoor duurzaam exploiteren de relatie boekwaarde versus economische waarde geen effect heeft op de waardering.

Vraag 8

Zijn er in het kader van de herinrichting op dit moment nog uitgaven gedaan of verplichtingen aangegaan die niet door het thans nog aanwezige budget kunnen worden afgedekt?

Nee.

Vraag 9

Wat zijn de gevolgen, zowel in technische als in organisatorische zin, als de herinrichting van het gemeentekantoor per direct wordt stopgezet?

De opdrachten voor fase 1 van de verbouwing zijn verstrekt en in uitvoering. De verbouwing van deze fase wordt volledig afgerond. Echter, dit is zonder audiovisuele middelen en reserveringssysteem én zonder volledige klimaatinstallatie.

Zonder extra krediet stopt het project na afronding van fase 1. De Noordvleugel, inclusief Gemeentewinkel, wordt dan niet verbouwd. Ook functioneren er dan twee verschillende klimaatsystemen naast elkaar: deels op een warmtepomp met een laag temperatuurwarmtesysteem en deels op cv-ketels. Deze ketels moeten ook vervangen worden. Dit leidt tot extra kosten, maar niet tot een kwaliteitsverbetering. De geplaatste warmtepomp wordt dan niet optimaal gebruikt. Ook moet het MJOP hierop worden aangepast.

De gemeente moet een vergoeding betalen voor de gereserveerde tijd en mankrachten van de uitvoerende partijen. Bestelde materialen voor de gehele verbouwing kunnen niet worden gebruikt. Bovendien zijn er engineeringskosten om de verbouwing na de eerste fase op zorgvuldige wijze af te hechten. Ook moet worden onderzocht in hoeverre we nog voldoen aan geldende wet- en regelgeving indien de verbouwing na fase één stopt.