

Onderwerp: Informatienota versnellen HDSR aardgasvrij

Datum vergadering: 14-5-2024

Registratienummer: 1968278 versie 1

Informatienota

Onderwerp

Mogelijkheden om de gebouwen van HDSR versneld aardgasvrij te maken.

Kennisnemen van...

... de uitkomsten van een verkenning naar mogelijkheden om de diverse gebouwen in eigendom of gebruik van HDSR aardgasvrij te maken. De verkenning is gedaan naar aanleiding van het collegebesluit van 29 maart 2022. Deze informatienota vat de resultaten van de verkenning samen. Indien hier projecten uit volgen, komen deze op de gebruikelijke wijze naar het college.

Inleiding

De verkenning is gedaan naar aanleiding van het collegebesluit van 29 maart 2022 waarin het college (onder andere) instemt met:

- '...het beleidsuitgangspunt dat nieuwbouw geen aardgasaansluiting krijgt, en onze bestaande gebouwen aardgasvrij worden gemaakt, tenzij aangetoond kan worden dat dit technisch en financieel een onevenredige inspanning vergt';
- '...het aardgasvrij maken onder te brengen in de renovatie- en onderhoudsprogramma's, zodat de aanpassing kostenefficiënt wordt gerealiseerd';
- 'Het aardgasvrij maken van gebouwen te integreren als kader voor de verschillende GOP's...'. Het college heeft een beslispunt toegevoegd:

- De portefeuillehouders Zuiver, Duurzaamheid, Bedrijfsvoering en Vastgoed gaan voor al het vastgoed van HDSR (zuivering, waterbeheer, muskusrattenbeheer en kantoor) na in hoeverre, vooruitlopend op renovatie en onderhoud, je toch kunt isoleren en gasvrij maken. De conclusies, waarbij ook de financiële consequenties zichtbaar zijn, worden teruggebracht in het college.

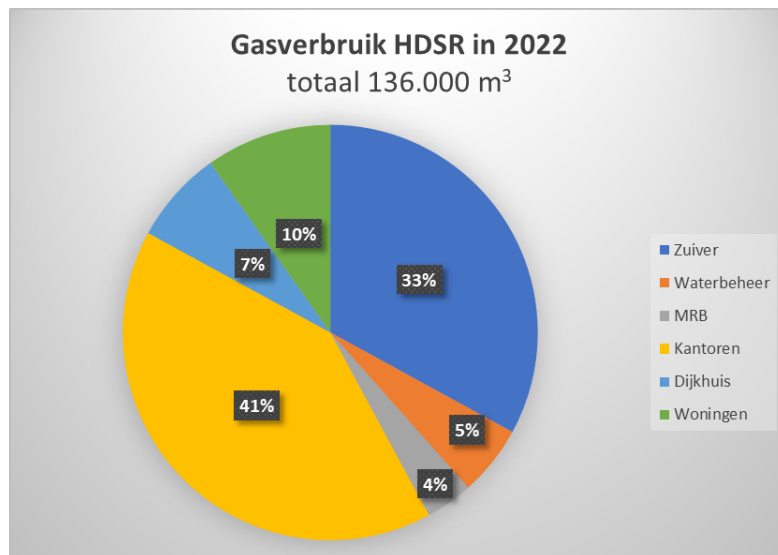
Met deze informatienota willen we het college een overzicht geven van de verschillende gebouwen en de mogelijkheden deze versneld aardgasvrij te maken.

Kernboodschap

Het vraagstuk is integraal voor alle portefeuilles opgepakt. Als ambitie is gekozen om alle gebouwen binnen vijf jaar (gerekend vanaf 2022, dus vóór 2028) aardgasvrij te maken. Vervolgens is uitgezocht in hoeverre dit technisch haalbaar is en wat daarvan de financiële consequenties zijn. Ook is gekeken of versnellen realistisch is, kijkend naar de omvang van het vastgoed en de capaciteit van de ambtelijke organisatie, en dan met name van ons Ingenieursbureau.

Gasverbruik

Onderstaande grafiek laat globaal ons gasverbruik zien. Voor de woningen die worden verhuurd hebben we hier geen inzicht in, daarvan is het gasverbruik geschat op basis van kengetallen van Milieu Centraal. Het totale gasverbruik in 2022 was 136.000 m³. Het grootste verbruik zit bij de kantoorpanden Poldermolen 2 en 3, het pand aan de Atoomweg en het Dijkhuis in Jaarsveld.



Technisch-financiële haalbaarheid

In principe kunnen alle gebouwen aardgasvrij worden gemaakt. Technisch is dit mogelijk. Daar hangt wel een kostenplaatje aan, dat afhankelijk is van grootte, bouwjaar en gebruik van het object. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de investering zich niet terugverdient, zoals ook al is aangegeven in het bestuursvoorstel van maart 2022. Bij gebruik van groene stroom is er een vermindering van onze uitstoot van broeikasgassen van 1%¹.

De technische oplossing is veelal identiek: de cv-ketel wordt vervangen door een warmtepomp, die warmte uit lucht, bodem of water haalt. Verwarming met een warmtepomp is doorgaans een lage-temperatuur verwarming, zodat het gebouw in kwestie goed geïsoleerd dient te zijn om het gewenste comfortniveau te bereiken. Afhankelijk van het gebouw kan dit een (ingrijpende) aanpassing betekenen. De verwarming wordt geëlektrificeerd, wat betekent dat de aansluiting op het stroomnet voldoende capaciteit dient te hebben. Met de huidige netcongestie is dit geen vanzelfsprekendheid. Voor diverse locaties (denk aan de rwzi's) heeft de warmtepomp een klein aandeel in de totale energievraag, zodat de gevolgen voor de aansluiting beperkt zijn. Voor locaties als Poldermolen 2 en 3 is dat heel anders.

Samenvatting kansen en gevolgen versnelling

Zuiver – Volgens de planning zijn alle 13 bedrijfsgebouwen in 2028 aardgasvrij, zodat er geen aanleiding lijkt te zijn om verder te versnellen. Gelet op de doorlooptijd van de projecten levert dit ook slechts beperkte tijdswinst op.

Waterbeheer – Voor alle vijf objecten (gemalen en loodsen) is reeds een project gestart, zodat deze objecten ruimschoots voor 2028 van het gas af zijn. Verdere versnelling is daarmee niet nodig.

MRB – Van de vier gebouwen wordt één loods in 2024 van het gas gehaald. Eén wordt gehuurd, totdat een nieuwe loods gereed is. Die wordt aardgasvrij. Voor de andere twee gebouwen bestaan nog geen concrete plannen. Deze kunnen wel aardgasvrij worden gemaakt. De kosten hiervoor bedragen ca. € 120.000 per gebouw.

Kantoren en overig – De huur van het pand aan de Atoomweg wordt beëindigd als de nieuwe loods op de locatie van de voormalige rwzi Maarssenbroek gereed is. Versnellen lijkt hier niet nodig en zinvol. Voor de woningen (bij kunstwerken) geldt dat deze worden verkocht als de huurder vertrekt. Hier kan worden overwogen om deze woningen aardgasvrij te maken, wat ordegrrootte € 100.000 per woning kost. Versnellen is hier een optie.

De kantoren Poldermolen 2 en 3 kunnen aardgasvrij worden gemaakt. Vanwege netcongestie kan dat alleen in combinatie met warmte-koude-opslag (WKO). De kosten voor beide panden samen bedragen 4 tot 5 miljoen euro, afhankelijk van de mate waarin de kantoren beter worden geïsoleerd. Versnellen is dus mogelijk. Het lijkt aannemelijk dat met name het verbeteren van de isolatie efficiënter (en dus

¹ Unie van Waterschappen, Klimaatmonitor Waterschappen – verslagjaar 2022.

goedkoper) kan worden uitgevoerd in combinatie met een gebouwrenovatie. Vanuit dat oogpunt kan het een optie zijn om te kiezen voor de (goedkoopste) variant met weinig verbetering van de isolatie, en het verder isoleren in een latere renovatie mee te nemen.

Van het Dijkhuis Jaarsveld wordt het dak vernieuwd en geïsoleerd. Het aardgasvrij maken van het Dijkhuis en bijgebouwen kost naar schatting € 1,5 miljoen. Het al dan niet versnellen hangt samen met de verkenning van de toekomstige functie en eigendomspositie van het Dijkhuis. Het college is hierover geïnformeerd op 14 november 2023 (Besluitnota DM1955501).

Noot: alle genoemde kosten zijn globale schattingen. Voor Poldermolen 2 en 3 en Dijkhuis Jaarsveld is de nauwkeurigheid +/- 30%. De overige schattingen hebben een nauwkeurigheid van +/- 40%.

Het versnellen brengt geen extra kosten met zich mee. Wel is het aannemelijk dat het aardgasvrij maken in combinatie met een geplande gebouwrenovatie efficiëntievoordelen met zich meebrengt, denk aan de vernieuwing van het dak van Dijkhuis Jaarsveld, waarbij meteen dakisolatie wordt aangebracht. Dat voordeel is pas te kwantificeren als de omvang van de renovatie bekend is.

Bijlage 1 bevat een beknopte toelichting op het aardgasvrij maken van het vastgoed per onderdeel van HDSR.

Communicatie

Niet van toepassing.

Vervolg

Het is hierna aan de portefeuillehouders Zuiver, Waterbeheer, MRB en bedrijfsvoering om al dan niet te besluiten om 'hun' gebouwen versneld van het gas te halen en de bijbehorende (investerings-) voorstellen naar het college te brengen.

Bijlagen

1. Beknopte toelichting aardgasvrij maken vastgoed Zuiver, Waterbeheer, MRB en bedrijfsvoering
2. Overzicht van objecten, plus planning aardgasvrij

Bijlage 1

Beknopte toelichting aardgasvrij maken vastgoed Zuiver, Waterbeheer, MRB en bedrijfsvoering

Vastgoed Zuiver

Het gaat hier om 13 objecten². Na het collegebesluit van maart 2022 is het aardgasvrij maken ondergebracht in het GOP. Het bedrijfsgebouw van rwzi Montfoort is inmiddels aardgasvrij. Andere projecten zijn in voorbereiding. De inschatting is dat alle bedrijfsgebouwen aardgasvrij kunnen worden. Alleen het bedrijfsgebouw van rwzi Rhenen vergt mogelijk een onevenredige inspanning. Hier zou kunnen worden overwogen om het bedrijfsgebouw te vervangen. Omdat het aardgasvrij maken van de bedrijfsgebouwen kan worden beschouwd als een repetitief project, komt er een voorstel naar uw college om dit uit de GOPs te halen en er een separaat project of programma van te maken, dat zodoende efficiënter kan worden uitgevoerd. Met de huidige planning wordt verwacht dat in 2028 de laatste objecten worden aangepakt. Dit is vrijwel conform de ambitie. Verdere versnelling lijkt weinig tijdswinst op te leveren, ook gelet op de doorlooptijd van de projecten, en geeft mogelijk een capaciteitsknelpunt bij ons Ingenieursbureau.

Mooi om te zien is dat de gebouwrenovatie die samenhangt met het aardgasvrij maken tevens wordt benut om de mogelijkheden van circulaire bouwmaterialen te onderzoeken (bv. van 'ons' cellulose van rwzi Leidsche Rijn) en – waar mogelijk – de ruimte om het gebouw te vergroenen ten behoeve van de biodiversiteit.

Vastgoed Waterbeheer

Het gaat hier om drie gemalen en twee loodsen. Voor de gemalen De Pleijt, De Koekoek en Keulevaart en de loods bij Keulevaart is een project gestart om deze aardgasvrij te maken. Dit wordt naar verwachting in 2024 uitgevoerd. De loods in Wijk bij Duurstede is inmiddels aardgasvrij.

De verwachting is dat de ambitie om voor 2028 alle objecten aardgasvrij te maken ruimschoots wordt gehaald. Er lijkt dan ook geen aanleiding om dit verder te versnellen.

Muskusrattenbeheer

Het gaat hier om vier objecten. De loods in Woerden wordt in 2024 aardgasvrij gemaakt. De loods in Montfoort wordt gehuurd. De huur wordt beëindigd als de nieuwe loods gereed is, naar verwachting in 2027/2028. Daarnaast zijn twee loodsen in gebruik in Houten en Breukelen. Voor deze loodsen is onderzocht welke inspanningen nodig zijn om deze aardgasvrij te maken, en wat daarvan de globale kosten zijn. Technisch is het goed mogelijk om de loodsen voor 2028 aardgasvrij te maken. De investeringskosten zijn ca. 125.000 euro. Dat is méér dan de waarde van deze objecten. De onnauwkeurigheid van de raming is +/- 40%.

Kantoren en overige gebouwen

In deze categorie vallen de kantoren aan Poldermolen 2 en 3, het dijkhuis in Jaarsveld, het huurpand aan de Atoomweg, ca. 10 woningen die HDSR verhuurt en de molen Bonrepas.

De bedoeling is om het huurpand aan de Atoomweg (een relatief grote gasverbruiker) binnen enkele jaren te verlaten, nadat de loods op de locatie van de voormalige rwzi Maarssenbroek gereed is.

Voor de kantoorpanden Poldermolen 2 en 3 is globaal onderzocht welke inspanningen nodig zijn om deze aardgasvrij te maken. Technisch is dit mogelijk, door volledig over te schakelen op een warmtepomp in combinatie met warmte-koude-opslag (WKO). Deze oplossing kan worden gerealiseerd met de huidige elektrische aansluiting en wordt dus niet gehinderd door netcongestie. Andere oplossingen zijn pas mogelijk nadat netcongestie is opgelost. Dat zal niet vóór 2030 zijn. Poldermolen 2 en 3 kunnen van hetzelfde WKO-systeem gebruikmaken. De kosten zijn voor Poldermolen 2 en 3 samen geraamd op 4 tot 5 miljoen euro. De bandbreedte wordt veroorzaakt door de mate waarin isolatie van dak en gevels wordt verbeterd. De raming heeft een onnauwkeurigheid van +/- 30%.

² Rwzi's Lopik, Oudewater en Utrecht hebben geen aardgasaansluiting.

Over de gevolgen van het aardgasvrij maken van het dijkhuis in Jaarsveld is het college in november 2023 geïnformeerd³. Een project loopt om het dak te vernieuwen en isoleren. Het aardgasvrij maken van het Dijkhuis en bijgebouwen kost naar schatting € 1,5 miljoen. Het al dan niet versnellen hangt samen met (de verkenning van) de toekomstige functie en eigendomspositie van het Dijkhuis.

Tot slot bezit HDSR een aantal woningen die worden verhuurd. Deze woningen zijn vaak voormalige bedrijfsvoerderswoningen nabij kunstwerken. Het beleid van HDSR is dat de woning wordt verkocht als de huurder vertrekt. Hieraan is geen planning verbonden. De meeste panden zijn 100 tot 150 jaar oud, met molen Bonrepas als uitschieter (bouwjaar 1600). Op basis van kostenkentallen wordt de investering voor het aardgasvrij maken geschat op ca. € 100.000 per woning, plus ca. € 50.000 voor de molen. De onnauwkeurigheid van de ramingen is +/- 40%. De WOZ-waarde van alle woningen ligt (beduidend) hoger.

³ Collegevoorstel 'Onderhoud dijkhuis Jaarsveld en verkenning toekomstige bestemming' van 23 november 2023, DM1955501.

Bijlage 2

Overzicht van objecten

Locatie	Gasverbruik [m3] 2022	Planning van het gas af	Opmerking
Rwzi Houten	1.900	2025	
Rwzi De Bilt	2.500	2026	
Rwzi Breukelen	5.800	2027	
Rwzi Zeist	4.250	2028	
Rwzi Wijk bij Duurstede	5.400	2026	
Rwzi Montfoort	1.100	Gereed in 2023	Gasaansluiting is afgesloten, aansluiting en meter moeten nog worden verwijderd.
Rwzi Leidsche Rijn	3.500	2026	
Rwzi Rhenen	5.500	2027	
Rwzi Driebergen	3.750	2026	
Rwzi Bunnik	3.250	2027	
Rwzi De Meern	8.000	2025	
Rwzi Nieuwegein	100	2027	
Rwzi Woerden	350	n.t.b.	
WB locatie Haastrecht	420	2024	
WB locatie Wijk bij Duurstede	2.300	Gereed in 2018	Gasaansluiting is afgesloten, aansluiting en meter moeten nog worden verwijderd.
Gemaal De Pleijt	350	2024	
Gemaal De Koekoek	3.400	2024	
Gemaal Keulevaart	1.500	2024	
MRB loods Woerden	350	Gereed in 2024	
MRB loods Houten	70	n.t.b.	
MRB loods Breukelen	4.250	n.t.b.	
MRB loods Montfoort	400	2025	Huurlocatie, komt op termijn te vervallen
Dijkhuis Jaarsveld	10.000	n.t.b.	
Hoofdkantoor Poldermolen 2	29.000	n.t.b.	
Kantoor Poldermolen 3	7.000	n.t.b.	
Kantoor en loods WB Atoomweg 500 Utrecht	20.250	2024	Huurlocatie, komt op termijn te vervallen
Woning naast gemaal Keulevaart	1.500	n.t.b.	
Molen Bonrepas	1.500	n.t.b.	
Woning Oudewater	1.500	n.t.b.	
Woning Wijk bij Duurstede	1.500	n.t.b.	
Woning Bodegraven	1.500	n.t.b.	
Woning Bodegraven	1.500	n.t.b.	
Woning naast gemaal De Pleijt	1.500	n.v.t.	
Woning Harmelen	1.500	n.v.t.	
Woning Haarzuilens	1.500	n.v.t.	
		Disclaimer: planning losse objecten kan afhankelijk zijn van (bestuurlijke) besluitvorming	