

Voorstel Gemeenteraad



Vergadering gemeenteraad
d.d. 30 maart 2022

Portefeuillehouder: Joostens, M.
Beleidsveld: Team Energie en Milieu
Zaaknummer: Z/21/142404/DOC-21239687

Onderwerp: Verbouwing en verduurzaming Duurzame Demowoning Middelstum

Korte samenvatting

De voormalige gemeente Loppersum heeft in 2019 in Middelstum een woning aangekocht om er een duurzame demonstratiewoning (verder: Demowoning) van te maken. In de Demowoning is een expositieruimte ingericht met informatie over energiebesparing en duurzaamheid, diverse installatie- en isolatiematerialen om de woning te verduurzamen en een permanente expositie over aardgasvrije woningen in Eemsdelta. Doel van dit project is om inwoners uit heel Eemsdelta te informeren en te inspireren over het verduurzamen en/of aardgasvrij maken van hun eigen woning. De Demowoning wordt zelf ook verduurzaamd en aardgasvrij. Dit gebeurt op zo'n manier dat bezoekers kunnen zien hoe dat gedaan is. Een belangrijke nevensdoelstelling het aanzicht van de locatie te verbeteren.

Alle kosten worden gedekt uit subsidies en er worden geen gemeentelijke middelen gebuikt. De subsidies zijn reeds opgenomen in de gemeentelijke reserves. Deze subsidies kunnen via een raadsbesluit beschikbaar worden gesteld voor de oorspronkelijke doelen.

Aan de raad

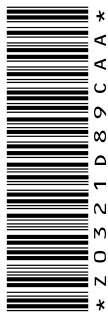
Voorstel

1. Een investeringsbedrag beschikbaar te stellen van € 412.500;
2. De projectmiddelen van € 255.000 voor de periode 2022-2028 beschikbaar te stellen.

Aanleiding

De voormalige gemeente Loppersum heeft in 2020 aan de Heerestraat 17 in Middelstum een lang leegstaande woning uit 1937 aangekocht om er een Duurzame Demowoning van te maken. Het project is onderdeel van het Programma Aardgasvrije Wijken en wordt daarnaast gefinancierd vanuit de middelen uit het Nationaal Programma Groningen. Doel van het project is om inwoners uit heel Eemsdelta te informeren en te inspireren over het verduurzamen en/of aardgasvrij maken van hun eigen woning. In dit project is gekozen voor het verduurzamen van een bestaande, vooroorlogse woning omdat veel inwoners in de gemeente een vergelijkbare woning hebben. Een belangrijke nevensdoelstelling is het oplossen van een potentiële 'rotte kies' in Middelstum. Het pand is incurant, staat al ruim 12 jaar leeg en dreigt in verval te geraken.

In de Demowoning is een expositieruimte ingericht met informatie en diverse installatie- en isolatiematerialen. Er is informatie aanwezig over subsidies en leningen voor energiebesparing en



duurzaamheid, over het Energieloket van de gemeente, de lokale energiecoöperaties en andere duurzame projecten in Eemsdelta. Ook zijn er ongeveer twintig posters te zien met informatie over woningen in de gemeente die al door de bewoners aardgasvrij zijn gemaakt. Deze (particuliere) duurzame woningen zijn vaak ook te bezoeken. Daarnaast wordt er o.a. door de energiecoöperaties, de energiecoaches en elektrisch deelvervoerproject DeelSlee van de woning gebruik gemaakt om te vergaderen en bijvoorbeeld projectmateriaal op te slaan. We hebben al vele geïnteresseerde bezoekers uit de hele gemeente mogen ontvangen. De Demowoning wordt zelf ook duurzaam en aardgasvrij. Dit gebeurt op zo'n manier dat bezoekers kunnen zien hoe dat gedaan is. Het doel is om de woning op termijn weer te verkopen als de functie van Duurzame Demowoning niet meer nodig is. Voorgesteld wordt om na een periode van 5 jaar na de verbouwing (in 2028) een afwegingsmoment in te stellen waarin besloten wordt om het project voort te zetten of de woning te verkopen.

Beoogd effect

Doel van dit project is om inwoners uit heel Eemsdelta te informeren en te inspireren over het verduurzamen en/of aardgasvrij maken van hun eigen woning. Daarnaast fungeert de Demowoning als verbindende plek voor diverse duurzaamheidsinitiatieven in de gemeente. Een belangrijke nevendoelelstelling is het oplossen van een 'rotte kies' in Middelstum.

Argumenten

Het project Duurzame Demowoning en het onderdeel verbouwing/verduurzaming van het pand sluiten aan bij diverse beleidsdoelen.

Duurzaamheid

De woning wordt verduurzaamd en aardgasvrij gemaakt waarbij gebruik gemaakt gaat worden van duurzame materialen. Dit draagt bij aan een lagere CO₂-uitstoot en dus aan de doelstelling om klimaatverandering tegen te gaan. Bij de uitvraag aan bedrijven voor de uitvoering van de verbouwing wordt duurzaamheid als criterium meegewogen. Dat betreft naast bijvoorbeeld het (her)gebruiken van duurzame materialen ook het zoveel mogelijk beperken of verduurzamen van de vervoersbewegingen. De Demowoning heeft een educatief karakter: door het laten zien van duurzame en aardgasvrije maatregelen worden inwoners gestimuleerd om dit toe te passen in de eigen woning.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Door de sloop van de huidige grote expositieruimte en een deel van de lage achter-aanbouw van het originele pand ontstaat ruimte voor realisatie van een publiek toegankelijke groene zone. Met het realiseren van een doorgang voor voetgangers tussen de Heerestraat en de Oude Gang ontstaat een verbinding tussen de verschillende groene gebiedjes in Middelstum. In deze groene zone kunnen duurzame toepassingen voor de tuin getoond worden. Hierbij kan gedacht worden aan hergebruik van (bouw)materialen voor de inrichting, regenwateropvang, waterdoorlatende bestrating, een sedumdak, insectenhôtels, insectenvriendelijke beplanting e.d.. Door deze maatregelen wordt overtollig regenwater beter ingezet of afgevoerd, hittestress verminderd en de biodiversiteit bevorderd.

Leefbaarheid

Het pand dat voor de Demowoning is aangekocht bevindt zich in beschermd dorpsgezicht en is in 1937 ontworpen en gebouwd door de Middelstummer gemeente-architect Veenstra, die veel (rijks)monumenten in Middelstum en omstreken ontworpen heeft. Het pand is het enige bekende winkelpand van de hand van Veenstra. Bij de verbouwing is het doel om zoveel mogelijk karakteristieke elementen van het pand te herstellen of in ere te houden, zodat dit erfgoed voor Middelstum behouden blijft. Voorheen heeft het pand 11 jaar leeg gestaan. Door de woning te verbeteren en te verduurzamen en een mooie tuin te realiseren wordt een verwaarloosde plek in Middelstum weer aantrekkelijk gemaakt. Daarnaast zorgt de maatschappelijke functie van het pand voor aanloop en reuring in het dorp en voor een plek waar inwoners uit de hele gemeente

terecht kunnen met vragen over verduurzaming. Voor de uitvoering van de verbouwing en de voorbereiding daarvan wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van lokale partijen.

Social Return

Bij de uitvraag aan bedrijven wordt ook gevraagd hoe zij social return in hun aanbieding gaan toepassen. Voor de uitvoering van de plannen voor de tuin willen we gebruik maken van de mogelijkheden bij het werkbedrijf, bijvoorbeeld insectenhotels en beplanting.

Aanpak/uitvoering

Het project Demowoning bestaat uit twee parallelle sporen:

- 1) het realiseren van een expositieruimte om inwoners te informeren en te inspireren over het verduurzamen van hun woning;
- 2) het verduurzamen en aardgasvrij maken van de woning zelf op zo'n manier dat inwoners kunnen zien hoe dat gebeurd is.

Spoor 1 is in het midden van de realisatiefase: de expositieruimte is ingericht, er worden bezoekers ontvangen, er wordt door diverse initiatieven vergaderd en het is een verbindende plek voor andere gemeentelijke duurzaamheidsinitiatieven.

Spoor 2 is in de voorbereidende fase en nadert de uitvoering. Begin 2020 is een energieadvies opgesteld voor het verduurzamen en aardgasvrij maken van de jaren 30-woning. Vervolgens zijn er met een architect scenario's gemaakt voor de aanpak en gedeeltelijke sloop van het pand (waaronder de huidige expositieruimte) en er zijn plannen gemaakt voor het realiseren van een duurzame tuin op de plek die vrijkomt door de sloop. In mei 2020 is dit door wethouder Schollema van de voormalige gemeente Loppersum in een bijeenkomst besproken met de direct omwonenden. Vervolgens is er vooroverleg geweest met Libau en zij hebben een advies geschreven over de het aangezicht van de woning en de toekomstige tuin, vanwege de ligging van het pand in beschermd dorpsgezicht. Voor de uitwerking en voorbereiding van de plannen is een bouwteam opgericht met o.a. de projectleider(s), een architect, een energieadviseur, een bouwkundige en een bouwkostenexpert.

Financiën

Vanuit de rijksmiddelen van het Programma Aardgasvrije Wijken (PAW) en het Nationaal Programma Groningen (NPG) middelen van voormalig gemeente Loppersum is het project demowoning gestart in 2019. De voormalige gemeente Loppersum heeft het pand aan de Heereweg 17-19 in Middelstum in 2020 aangekocht. De totaal gemaakte kosten voor het project tot en met 2021 bedragen € 315.000. De totale kosten voor het project bedragen € 982.500. De resterende benodigde middelen van (€ 982.500 - € 315.000 =) € 667.500 worden nu aangevraagd. In 2021 is een berekening van de kosten (€ 412.500) voor verbouw, sloop en verduurzaming gemaakt waarbij rekening is gehouden met een verwachte stijging van deze kosten. De investering voor de verduurzaming (€ 412.500) zal worden geactiveerd en worden afgeschreven in 25 jaar. Bij verkoop van de woning zal de resterende boekwaarde verrekend worden met de reserve aardgasvrije wijken. De jaarlijkse exploitatiekosten (energie, onderhoud, verzekering, belastingen e.d.) voor de komende 5 jaar, tot het geadviseerde afwegingsmoment in 2028 bedragen naar schatting € 25.000. Verder wordt er rekening gehouden met éénmalige lasten voor o.a. de kosten voor de (beperkte) bodemsanering, tuinrichting en voor het realiseren van een expositieruimte om inwoners te informeren en inspireren over het verduurzamen van hun woning (€ 230.000). Deze exploitatielasten (totaal € 255.000) worden gedekt door de subsidies vanuit het PAW en NPG. Daarnaast verwachten we een verkoopopbrengst van € 362.500 aan het eind van project (2029). Dit bedrag komt tot stand door middel van twee taxatierapporten. Het genoemde bedrag van € 362.500 is het gemiddelde van de door twee makelaars getaxeerde verkoopopbrengst na verbouwing. Hierbij is geen rekening gehouden met toekomstige waardevermindering. De subsidies (totaal € 620.000) zijn reeds beschikbaar gesteld voor de doelen in dit voorstel en kunnen in beginsel niet aan andere

doelen worden uitgegeven.

Samengevat wordt er geen beroep gedaan op gemeentelijke middelen, maar alleen op beschikbare subsidies volgens onderstaande tabel:

kosten/opbrengsten	bedrag
Exploitatielasten	€ 255.000
Afschrijvingslasten	€ 51.500
Bruto vermindering boekwaarde	€ 361.000
Aankoop en projectleiding	€ 315.000
Totaal kosten	€ 982.500
Subsidie NPG: Demowoning	€ -160.000
Subsidie PAW: Demowoning	€ -90.000
Subsidie PAW: Voorlichting, participatie, communicatie	€ -120.000
Subsidie PAW: Uitvoeringskosten Demowoning	€ -100.000
Subsidie PAW: Duurzaamheid & Cultureel Erfgoed Demowoning	€ -150.000
Verwachte verkoopopbrengsten	€ -362.500
Totaal opbrengsten	€ -982.500
Saldo	€ -

Kanttekeningen

Het pand heeft nog geen versterkingsadvies gekregen wegens voorrang voor gebouwen met een hoger risicoprofiel. Volgens de huidige planning wordt het gebouw in 2022 beoordeeld. Op basis van beschikbare gegevens lijkt het pand aan de norm te voldoen en zou dus niet hoeven te worden versterkt. In 2023 zou daar duidelijkheid over moeten zijn. Er is vanwege de voortgang van het project voor gekozen om niet te wachten op een versterkingsadvies, mede omdat de kans groot is dat het pand aan de norm voldoet en versterking niet nodig is. Bij de verbouwing zullen ter verbetering van het pand wel maatregelen genomen worden die ook bij versterking toegepast zouden worden.

De belangrijkste onzekerheid in de begroting is de verkoopwaarde in 2029, maar de verwachting is dat de verkoopwaarde eerder hoger dan lager dan de taxatiewaarde zal zijn.

Participatie

Bij de ontwikkeling van de plannen zijn in een vroeg stadium de direct omwonenden van de Demowoning en belanghebbenden zoals de energiecoöperaties geraadpleegd. Bij het ontwerpen en de uitvoering van de tuinrichting willen we naast bijvoorbeeld WerkPro ook inwoners en scholen betrekken.

Communicatie

Over de activiteiten in het project wordt regelmatig gecommuniceerd door middel van nieuwsberichten in het gemeentenieuws, op sociale media en op ons Energieloket en persberichten naar de lokale media. Van de diverse stappen in het project worden filmpjes gemaakt. Diverse andere duurzame projecten in de gemeente maken in hun communicatie en met hun activiteiten verbinding met de Demowoning. In het kader van het raadsbesluit wordt een persbericht verzonden en wordt de directe omgeving geïnformeerd.

In het kader van een duidelijke communicatie wordt voorgesteld voortaan te spreken over "Energiehuis Eemsdelta". Daarmee wordt duidelijk dat het gaat om een huis met energemaatregelen dat bedoeld is voor de gehele gemeente. Dit zal bekend worden gemaakt via het persbericht en de brief aan de omwonenden.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsdelta

Ben Visser
Burgemeester

Ronald Koch
Secretaris

Bijlage(n)
Geen

Besluit Gemeenteraad



De raad van de gemeente Eemsdelta,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 1 maart 2022 ,

BESLUIT

1. Een investeringsbedrag beschikbaar te stellen van € 412.500;
2. De projectmiddelen van € 255.000 voor de periode 2022-2028 beschikbaar te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 30 maart 2022

De raad van de gemeente Eemsdelta

B. Visser
Voorzitter

T.G.C. Kramer-Klein
Griffier