

Documentnummer: 2023.28580

Voorstel aan de Raad

Onderwerp	:Verduurzamen van gemeentelijk vastgoed 2024-2030, Multifunctionele centra en verenigingsgebouwen		
Raadsvergadering	:30 november/14 december 2023	Agendapunt	
Portefeuillehouder	:J.M.A. van Agtmaal	Datum	:07 november 2023
Bestuurlijk kader	:Programma Ruimte	Zaaknummer	:Z23.01694

Besluit:

1. De nota Verduurzamen van gemeentelijk vastgoed 2024-2030, Multifunctionele centra en verenigingsgebouwen vast te stellen;
2. Het benodigde investeringsbudget van € 3.577.117,- (inclusief omzetbelasting) beschikbaar te stellen en bijgevoegde wijziging van de Programmabegroting 2024 vast te stellen.

Inleiding:

Vorig jaar is door de gemeenteraad de nota 'Verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed 2022-2030, gemeentelijke gebouwen en brandweerkazernes' vastgesteld. Dit jaar wordt het vervolg hierop aangeboden, uitgewerkt in de nota 'Verduurzamen van gemeentelijk vastgoed 2024-2030, Multifunctionele centra en verenigingsgebouwen'. Hierin is beschreven hoe de gemeente Woensdrecht de komende jaren al haar MFC en verenigingsgebouwen naar 0-op-de-meter brengt, en in sommige gevallen asbestvrij gaat maken, in een periode van 2024-2030. Het geeft inzicht in de keuzes die zijn gemaakt voor verduurzaming van deze gebouwen en de daarbij horende geprognosticeerde kosten.

Doelstelling en effect:

Het gemeentelijk vastgoed verduurzamen en daarmee bijdragen aan de doelen opgenomen in het MJOP gebouwenbeheer 2022-2025, de duurzaamheidsvisie en transitievisie warmte.

Argumenten, alternatieven en kanttekeningen:

1.1 Voldoen aan de doelstellingen

In het MJOP gebouwenbeheer 2022-2025 is de wens opgenomen om het gemeentelijk vastgoed verder te verduurzamen in combinatie met het groot onderhoudsprogramma. Middels deze nota Verduurzamen van gemeentelijk vastgoed wordt deze doelstelling voor de multifunctionele centra en verenigingsgebouwen behaald. Daarnaast wordt een bijdrage geleverd aan de doelstellingen opgenomen in de duurzaamheidsvisie en transitievisie

warmte. Per gebouw en locatie wordt gestreefd naar maatwerk op basis van een verantwoorde kosten-/baten analyse en wordt bekeken wat de beste inkoopstrategie is.

1.2 Besparen op de kosten

Door het verduurzamen van vastgoed verwachten we een kostenbesparing te realiseren op het groot onderhoud. Het gepland groot onderhoud op de installaties komt te vervallen. De verwachte kostenbesparingen op groot onderhoud hebben tot gevolg dat de, in de Programmabegroting 2024 op het meerjarig investeringsschema opgenomen, investeringsbudgetten van het uitvoeringsprogramma gebouwenbeheer voor de jaren 2024 tot en met 2030 neerwaarts worden bijgesteld.

1.3 0-op-de-meter

We streven ernaar om van ieder gebouw een 0-op-de-meter-gebouw te maken. Dat betekent dat deze gebouwen volledig van het gas gaan. Echter gezien de soms beperkte ruimte voor het plaatsen van bijvoorbeeld zonnepanelen kan het voorkomen dat niet ieder gebouw uiteindelijk 0-op-de-meter behaalt.

1.4 Van 'split incentive' naar 'shared incentive'

De gebouwen zijn van de gemeente maar de energiekosten zijn voor de gebruikers van de gebouwen. Dit betekent dat de investering voor verduurzaming door de gemeente gedaan wordt en dat de besparing op de energiekosten ten gunste van de gebruikers komt. Dit heet 'split incentive'. Daar de verwachting is dat de besparing op elektra en gas circa 80% gaat bedragen gaan we de gebruikers naast de reguliere huurkosten, een energieprestatievergoeding in rekening brengen. Zo gaan de gebruikers een deel van de bespaarde kosten op de elektra- en gasrekening terugbetalen aan de gemeente. Dit start vanaf het moment dat de energiebesparende voorzieningen zijn geplaatst. De huurder dient, afhankelijk van de terugverdientijd, een percentage tussen de 60% en 80% van de verwachte besparing terug te betalen. Hierbij wordt rekening gehouden met verenigingen die zelf al energiebesparende maatregelen getroffen hebben. Om de gezamenlijke motieven, tussen gemeenten - MFC en verenigingen, om te verduurzamen te versterken wordt afgesproken dat indien de besparingen door verduurzaming hoger zijn dan verwacht dit in het voordeel van de huurder is. Indien de besparingen lager zijn dan geeft de gemeente de huurder garantie dat zij er niet op achteruit gaat. Dit heet 'shared incentive'.

Voordat we de gebouwen gaan verduurzamen maken we over bovenstaande contractuele afspraken met de huurders.

Procedure/planning:

In de nota 'Verduurzamen van gemeentelijk vastgoed 2024-2030, Multifunctionele centra en verenigingsgebouwen' is de planning voor het verduurzamen van de betreffende gebouwen inclusief de bijbehorende kredieten weergegeven. Het streven is om aan de hand van dit uitvoeringsprogramma de duurzaamheidsmaatregelen toe te passen. Uiteindelijk zal er per vakdiscipline aanvullend een realisatieovereenkomst opgemaakt worden.

Kosten, baten en dekking:

1. Financieel

Het verduurzamen van de gemeentelijke gebouwen, multifunctionele centra en verenigingsgebouwen zal gefaseerd worden uitgevoerd in de periode 2024-2030. In totaal is er € 3.577.117,-, inclusief niet compensabele BTW en 10% inflatie, benodigd om alle duurzaamheidsmaatregelen uit te kunnen voeren. Middels dit raadsvoorstel wordt de gemeenteraad gevraagd het investeringsbudget beschikbaar te stellen middels verschillende

kredieten, onderverdeeld op basis van afschrijvingstermijn, in zonnepanelen, warmtepompen en dakisolatie en/of overige onderhoud per gebouw.

Door het uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen verwachten we een besparing te realiseren op het groot onderhoud vanwege het vervallen van vervangingsinvesteringen aan de installaties.

In het geval waarbij de gemeente zelf geen gebruiker is van het gebouw gaan we naast de huurprijs een energieprestatievergoeding (shared incentive) hanteren welke we op voorhand met de beheerders afspreken en contractueel vastleggen. Hierdoor betalen de huurders een deel van de bespaarde kosten op de elektriciteits- en gaslasten terug aan de gemeente. De huurder blijft hierbij het voordeel van besparing behouden en de gemeente ontvangt een bijdrage voor de investeringskosten.

De financiële gevolgen voor de Programmabegroting 2024 zijn in onderstaande tabel voor de jaren 2024 tot en met 2032 in beeld gebracht. De besparing op exploitatielasten voor de periode 2024-2031 wordt begroot op gemiddeld € 57.900 per jaar. De verwachte besparing loopt op naar een bedrag van ca. € 98.000 per jaar in 2031.

Mutatie in exploitatielasten a.g.v. uitvoering maatregelen Verduurzamen van gemeentelijk vastgoed 2024-2030 (bedragen in €)	Tennisparken Putte + Hoogerheide + Huijbergen / Sportparken Putte + Woensdrecht + Hoogerheide / Scouting Ossendrecht / MFC De Drieschaar Putte / MFC De Biezen Putte / MFC De Kloek Huijbergen									
	Jaar									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Exploitatie-onderdeel:										
Toename afschrijvingslasten	€ -40.918	€ -95.690	€ -107.921	€ -120.644	€ -120.474	€ -106.405	€ -100.887	€ -98.119	€ -98.119	
Premie brand- / stormschadeverzekering	€ -217	€ -382	€ -501	€ -513	€ -513	€ -530	€ -547	€ -547	€ -547	
Lagere dotatie voorziening groot onderhoud	€ 68.146	€ 68.146	€ 68.146	€ 68.146	€ 68.146	€ 68.146	€ 68.146	€ 68.146	€ 68.146	
Bijdrage shared incentive	€ -	€ 43.350	€ 73.310	€ 105.760	€ 115.020	€ 122.090	€ 124.560	€ 128.560	€ 128.560	
Totaal	€ 27.011	€ 15.424	€ 33.034	€ 52.749	€ 62.178	€ 83.301	€ 91.272	€ 98.039	€ 98.039	

Met het verduurzamen van het vastgoed wordt een deel van de in de Programmabegroting opgenomen taakstelling voor 2024 op de bedrijfsvoering gerealiseerd.

De investeringsbudgetten voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed, het aanpassen van de investeringsbudgetten van het uitvoeringsprogramma gebouwenbeheer van de jaren 2024 tot en met 2030 en de financiële gevolgen voor de Programmabegroting 2024 zijn opgenomen in de wijziging van de Programmabegroting, die als bijlage bij dit voorstel is bijgevoegd.

Subsidiemogelijkheden

Er zijn verschillende subsidies beschikbaar voor het verduurzamen van vastgoed, welke beschreven worden in de nota 'Verduurzamen van gemeentelijk vastgoed 2024-2030, Multifunctionele centra en verenigingsgebouwen'. Per fase zal bekeken worden welke subsidies van toepassing zijn. In de berekening van de financiële effecten van het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed is (nog) geen rekening gehouden met eventuele subsidies. Waar subsidies worden verkregen, heeft dit een positief financieel effect op de investeringsbudgetten en de afschrijvingslasten.

Ambtelijke capaciteit

De verwachting is dat er een vraag naar meer capaciteit ontstaat in de komende jaren om het uitvoeringsprogramma te realiseren. Op het moment is er voldoende capaciteit. Indien meer uitbreiding benodigd is zal dit tijdig worden aangegeven.

Communicatie:

Na besluitvorming gaan we, per fase, in gesprek met de gebruikers van het vastgoed om een toelichting te geven over het uitvoeringsprogramma. Daarnaast wordt met gebruikers, voordat we gaan verduurzamen, afspraken gemaakt over de bijdrage voor het verduurzamen van het vastgoed om te komen tot een shared incentive.

Ter inzage:

- De nota Verduurzamen gemeentelijk vastgoed 2024-2030, Multifunctionele centra en verenigingsgebouwen (2023.23486);
- Wijziging van de Programmabegroting 2024 (2023.28935).

Burgemeester en wethouders van Woensdrecht,

De secretaris,
ing. P.A.C. Bogers

De burgemeester,
drs. J.J.C. Adriaansen