



Verduurzamen van gemeentelijk vastgoed  
2024-2030

Multifunctioneel centra en  
verenigingsgebouwen



# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord .....</b>	<b>3</b>
<b>1 Inleiding .....</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Leeswijzer .....	4
<b>2 Duurzaamheidsmaatregelen.....</b>	<b>5</b>
2.1 Multifunctionele centra (MFC) .....	5
2.1.1 MFC de Drieschaar.....	5
2.1.2 MFC de Biezen .....	5
2.1.3 MFC de Kloek.....	6
2.2 Verenigingsgebouwen .....	6
2.2.1 Voetbalvereniging Grenswachters .....	7
2.2.2 Voetbalvereniging METO.....	7
2.2.3 Voetbalvereniging WVV.....	8
2.2.4 Tennisvereniging Mattemburgh .....	8
2.2.5 Tennisvereniging Huijbergen .....	9
2.2.6 Tennisvereniging de Put .....	9
2.2.7 Scoutingvereniging Ossendrecht .....	10
<b>3 Financieel kader .....</b>	<b>11</b>
3.1 Duurzaamheidsinvestering.....	11
3.2 Verwachte besparingen.....	12
3.3 Bijdrage gebruikers.....	12
3.4 Omzetbelasting en Specifieke uitkering stimulering sport.....	12
3.5 Financiële gevolgen Programmabegroting.....	13
3.6 Risico's .....	13
<b>4 Juridisch kader .....</b>	<b>14</b>
4.1 Subsidie .....	14
4.1.1 DUMAVA.....	14
4.1.2 ISDE.....	14
4.1.3 EIA.....	14
4.2 Wettelijke verplichtingen .....	14
4.2.1 Energiebesparingsplicht .....	14
4.2.2 Energielabelverplichting .....	14
4.2.3 Hernieuwbare energie bij ingrijpende renovatie .....	15
<b>5 Planning en uitvoering.....</b>	<b>16</b>
5.1 Uitvoeringsprogramma 2024-2030 .....	16

## Voorwoord

In de nota Verduurzamen van gemeentelijk vastgoed 2024-2030 nemen wij u mee in onze visie hoe we de komende jaren het gemeentelijk vastgoed verder willen gaan verduurzamen. Het document heeft een werkingsduur van circa zeven jaar en is inherent aan het meerjarenonderhoudsplan, hierna MJOP gebouwenbeheer 2022-2025 alsmede het vervolg hierop. Het is overigens, net als het onderhoud aan de gemeentelijke gebouwen, geen vaststaand document maar zal aan wijzigingen onderhevig zijn.

De gemeente Woensdrecht kent verschillende soorten vastgoed: de gemeentelijke gebouwen, de brandweerkazernes, de multifunctionele centra en de verenigingsgebouwen. Het gebruik van de verschillende soorten vastgoed is mede bepalend voor het verduurzamen van een gebouw. Per soort vastgoed zal een ander beleid van toepassing zijn. Daarnaast moet het verduurzamen van vastgoed haalbaar en betaalbaar zijn. Het vraagt expertise en capaciteit van ons als gemeente, ook in de uitvoering. Er is dan ook gekozen om het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed gefaseerd uit te voeren in combinatie met het uitvoeringsprogramma groot onderhoud. De eerste fase heeft betrekking op de gemeentelijke gebouwen en de brandweerkazernes en is momenteel in uitvoering.

In de nu voorliggende vervolgfase komen de multifunctionele centra alsmede de verenigingsgebouwen aan bod. In de nota nemen wij u mee hoe we de multifunctionele centra en verenigingsgebouwen gaan verduurzamen. Het geeft u inzicht in de keuzes die zijn gemaakt voor verduurzaming en de daarbij horende geprognosticeerde kosten.

Namens het college van B&W van de gemeente Woensdrecht,

J.M.A. van Agtmaal

Portefeuillehouder gemeentelijk vastgoed

# 1 Inleiding

Voor u ligt de nota Verduurzamen van gemeentelijk vastgoed 2024-2030 van de gemeente Woensdrecht. Dit document bevat de maatregelen hoe de gemeente de komende jaren haar multifunctionele centra en verenigingsgebouwen wenst te verduurzamen.

## 1.1 Aanleiding

In het MJOP gebouwenbeheer 2022-2025 zijn een aantal maatregelen benoemd om de vastgoedportefeuille verder te optimaliseren. Eén van deze maatregelen is het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed in combinatie met het groot onderhoudsprogramma. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de doelen opgenomen in de duurzaamheidsvisie en transitievisie warmte.

Het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed is een belangrijk thema, met name omdat verduurzaming haalbaar en betaalbaar moet zijn voor de gemeente. Uiteraard kunnen we dit niet alleen en hebben we onze gebruikers van het vastgoed hierbij nodig. Het verduurzamen is voor verenigingen van belang in het voortbestaan gezien de stijging van de energie- en gas tarieven de afgelopen jaren.

Daarnaast zijn er in een aantal gemeentelijke gebouwen nog asbesthoudende materialen verwerkt. Volgens de huidige regelgeving moeten asbesthoudende materialen uiterlijk 31 december 2028 zijn verwijderd. MFC de Drieschaar, MFC de Biezen en het scoutinggebouw in Ossendrecht zijn voorzien van asbesthoudende golfplaten dakbedekking. Het verwijderen van deze asbesthoudende beplating is onlosmakelijk verbonden met het verduurzamen van het vastgoed.

## 1.2 Leeswijzer

In dit document gaan we verder in op de multifunctionele centra en verenigingsgebouwen. In hoofdstuk 2 worden de duurzaamheidsmaatregelen per bouwtype benoemd om te komen tot 0-op-de-meter. In hoofdstuk 3 zetten we de financiële uitgangspunten uiteen. Het juridische kader wordt behandeld in hoofdstuk 4. Tot slot behandelen we in hoofdstuk 5 de planning en uitvoering.

## 2 Duurzaamheidsmaatregelen

In navolging van het MJOP gebouwenbeheer 2022-2025 zijn de mogelijkheden voor duurzaam gebouwenbeheer uitgewerkt voor de multifunctionele centra en verenigingsgebouwen. Hierbij is het streven naar 0-op-de-meter, maar in ieder geval een gas-loos gebouw. Gezien de beperkte ruimte voor het plaatsen van bijvoorbeeld PV (zonne) panelen kan het voorkomen dat niet ieder gebouw uiteindelijk 0-op-de-meter behaald. Ook zijn er al een aantal verenigingen welke zelfstandig PV panelen geplaatst hebben.

### 2.1 Multifunctionele centra (MFC)

De gemeente Woensdrecht heeft een viertal MFC in de verschillende dorpskernen. MFC Kloosterhof, welke verbonden is met het gemeentehuis is opgenomen in de vorig jaar aangeboden nota 'Verduurzamen van gemeentelijk vastgoed, gemeentelijke gebouwen en brandweerkazernes'. In de huidige nota worden de drie andere behandeld, dit betreffen MFC de Drieschaar te Ossendrecht, MFC de Biezen te Putte en MFC de Kloek te Huijbergen.

#### 2.1.1 MFC de Drieschaar

MFC de Drieschaar in Ossendrecht beschikt momenteel nog over een asbesthoudend dak, alvorens enige duurzaamheidsmaatregelen te treffen is het noodzakelijk dit asbest dak te verwijderen. In combinatie worden de daken direct geschikt gemaakt voor het kunnen dragen van PV panelen. Er zijn 450 panelen benodigd om het systeem gas-loos te laten draaien.

De foyer en de zalen zijn reeds voorzien van een warmtepompsysteem. De volgende stap is om ook de sporthal en fitnesszaal te voorzien van een warmtepomp. Daarnaast worden de kleedkamers, gang, entree, keuken en berging voorzien van infrarood panelen welke zorg dragen voor verwarming. Voor de warmwatervoorziening in de sporthal wordt een warmtepompsysteem met boiler voorzien.

MFC de Drieschaar	Duurzaamheids-investering	Bouwkundige aanpassingen	Totale investering
Aantal PV panelen	450		
Investering PV panelen	€ 166.243		
Investering WTB installatie	€ 153.446		
Terugverdientijd*	5,1 jaar		
Vervangen dakbedekking		€ 545.644	
Onvoorziene uitgaven		€ 47.016	
<b>Totaal</b>	<b>€ 319.689</b>	<b>€ 592.660</b>	<b>€ 912.349</b>

\* Terugverdientijd is berekend op basis van gas- en energieverbruik 2022 en de gas- en energietarieven peildatum 01-01-2022 t/m 01-7-2022. Bedragen exclusief 21% omzetbelasting en prijspeil 2023 + een indexering van +10% i.v.m. inflatie.

#### 2.1.2 MFC de Biezen

MFC de Biezen in Putte is ook nog voorzien van een asbesthoudend dak welke eerst verwijderd dient te worden alvorens er verdere duurzaamheidsmaatregelen getroffen kunnen worden. Deze werkzaamheden worden gezien de staat van het dak eerder uitgevoerd. Ook het dak zal geschikt gemaakt worden om 450 PV panelen te kunnen dragen. Deze zijn benodigd om het MFC gas-loos te maken.

De foyer, heidezaal, kleine zalen, boszaal en sporthal zijn inmiddels al voorzien van warmtepompen. De sporthal moet nog voorzien worden van een warmtepompsysteem met boiler voor de warmwatervoorziening. Dit in combinatie met infrarood panelen in de entree, gang en kleedkamers van de sporthal.

MFC de Biezen	Duurzaamheids-investering	Bouwkundige aanpassingen	Totale investering
Aantal PV panelen	450		
Investering PV panelen	€ 167.136		
Investering WTB installatie	€ 68.112		
Terugverdientijd*	4,8 jaar		
Vervangen dakbedekking		€ 360.740	
Onvoorziene uitgaven		€ 33.550	
<b>Totaal</b>	<b>€ 235.248</b>	<b>€ 394.290</b>	<b>€ 629.538</b>

\* Terugverdientijd is berekend op basis van gas- en energieverbruik 2022 en de gas- en energietarieven peildatum 01-01-2022 t/m 01-7-2022. Bedragen exclusief 21% omzetbelasting en prijspeil 2023 + een indexering van +10% i.v.m. inflatie.

### 2.1.3 MFC de Kloek

Om volledig gas-loos te zijn dienen er 200 PV panelen geplaatst te worden op het dak van MFC de Kloek. Om ervoor te zorgen dat het dak draagkrachtig genoeg is zal het worden voorzien van een extra isolerende laag. Vanwege het akoestische isolatiepakket op de toneelzaal is dat hierbij niet mogelijk.

De foyer en toneelzaal zijn reeds voorzien van warmtepompsystemen. De kleinere zalen alsmede de sporthal dienen nog voorzien te worden van warmtepompen. De kleedkamers en kleinere zalen worden ook voorzien van infraroodpanelen ter verwarming. Voor de warmwatervoorziening van de sportzaal wordt een warmtepompsysteem met boiler voorzien.

MFC de Kloek	Duurzaamheids-investering	Bouwkundige aanpassingen	Totale investering
Aantal PV panelen	200		
Investering PV panelen	€ 103.235		
Investering WTB installatie	€ 186.934		
Terugverdientijd*	5,5 jaar		
Vervangen dakbedekking		€ 133.250	
Onvoorziene uitgaven		€ 25.850	
<b>Totaal</b>	<b>€ 290.169</b>	<b>€ 159.100</b>	<b>€ 449.269</b>

\* Terugverdientijd is berekend op basis van gas- en energieverbruik 2022 en de gas- en energietarieven peildatum 01-01-2022 t/m 01-7-2022. Bedragen exclusief 21% omzetbelasting en prijspeil 2023 + een indexering van +10% i.v.m. inflatie.

## 2.2 Verenigingsgebouwen

De gemeente Woensdrecht heeft verschillende verenigingsgebouwen, in het voorliggende voorstel worden de clubgebouwen van de voetbal-, tennis- en scoutingvereniging(en) behandeld. Bij de verenigingsgebouwen is voetbalvereniging Vivoo buiten beschouwing gelaten vanwege de vernieuwingsontwikkelingen van het sportpark. Voetbalvereniging ODIO, tennisvereniging De Meet en Scouting Hoogerheide hebben de verenigingsgebouwen in eigendom en zijn om die reden niet meegenomen in het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed. Om te komen tot een juist advies op het gebied van verduurzaming is de gemeente Woensdrecht een samenwerking aangegaan met het ontzorgloket, via de provincie. Het onafhankelijke advies van het ontzorgloket is verwerkt in onderliggende nota.

### 2.2.1 Voetbalvereniging Grenswachters

Grenswachters heeft één van de oudste verenigingsgebouwen en is daarmee sterk verouderd. Om het gebouw te verduurzamen is het noodzakelijk de dakconstructie volledig aan te pakken en geschikt te maken voor het dragen van 80 PV panelen. Ook de luifel voor de kantine zal hierbij meegenomen worden. Het gebouw wordt voorzien van een warmtepompsysteem in combinatie met IR panelen voor comfort verwarming. Voor de warmwatervoorziening wordt een warmtepompsysteem met boiler voorzien. Het enkel glas wordt vervangen door HR++glas, de verlichting wordt vervangen door led-verlichting en de spouwmuren worden geïsoleerd. Daarnaast zal de achterzijde dichtgezet worden zodat er meer ruimte ontstaat voor opslag, welke zeker benodigd zal zijn na het verrichten van bovengenoemd maatregelen.

Grenswachters	Duurzaamheids-investering	Bouwkundige aanpassingen	Totale investering
Aantal PV panelen	80		
Investering PV panelen	€ 53.460		
Investering WTB installatie	€ 83.160		
Terugverdientijd*	9,3 jaar		
Na isoleren gebouw		€ 119.460	
Vervangen dakbedekking		€ 52.140	
Onvoorziene uitgaven		€ 17.292	
<b>Totaal</b>	<b>€ 136.620</b>	<b>€ 188.892</b>	<b>€ 325.512</b>

\* Terugverdientijd is berekend op basis van gemiddeld gas- en energieverbruik aangeleverd door het ontzorgloket en de gas- en energietarieven peildatum 01-01-2022 t/m 01-07-2022. Bedragen exclusief 21% omzetbelasting en prijspeil 2023 + een indexering van +10% i.v.m. inflatie.

### 2.2.2 Voetbalvereniging METO

Bij voetbalvereniging METO te Hoogerheide worden de dakvlakken voorzien van extra isolatie, daarnaast worden er op het dak 15 PV panelen geplaatst. Voor de warmwatervoorziening zal er een zonneboiler systeem geplaatst worden. De verwarming gebeurt door middel van IR panelen. Het enkel glas wordt vervangen door HR++glas, de verlichting wordt vervangen door led- verlichting en de spouwmuren worden geïsoleerd.

METO	Duurzaamheids-investering	Bouwkundige aanpassingen	Totale investering
Aantal PV panelen	15		
Investering PV panelen	€ 11.880		
Investering WTB installatie	€ 44.880		
Terugverdientijd*	3,4 jaar		
Na isoleren gebouw		€ 24.288	
Vervangen dakbedekking		€ 52.800	
Onvoorziene uitgaven		€ 6.600	
<b>Totaal</b>	<b>€ 56.760</b>	<b>€ 83.688</b>	<b>€ 140.448</b>

\* Terugverdientijd is berekend op basis van gemiddeld gas- en energieverbruik aangeleverd door het ontzorgloket en de gas- en energietarieven peildatum 01-01-2022 t/m 01-07-2022. Bedragen exclusief 21% omzetbelasting en prijspeil 2023 + een indexering van +10% i.v.m. inflatie.

### 2.2.3 Voetbalvereniging WVV

Voetbalvereniging WVV in Woensdrecht heeft zelf al geïnvesteerd in duurzaamheidsmaatregelen waaronder het plaatsen van PV panelen op het dak. Helaas is hierdoor geen plaats meer voor het voorzien van een zonneboiler systeem op de zuidzijde. Wel worden er IR panelen toegepast voor comfort verwarming. Ook worden de basismaatregelen uitgevoerd, zo wordt het enkel glas vervangen door HR++glas, de verlichting wordt vervangen door led- verlichting en de spouwmuren worden geïsoleerd.

WVV	Duurzaamheids- investering	Bouwkundige aanpassingen	Totale investering
Aantal PV panelen	0		
Aanpassingen E.T.	€ 5.280		
Investering WTB installatie	€ 13.200		
Terugverdientijd*	1,5 jaar		
Na isoleren gebouw		€ 18.216	
Vervangen dakbedekking		€ 0	
Onvoorziene uitgaven		€ 1.584	
<b>Totaal</b>	<b>€ 18.480</b>	<b>€ 19.800</b>	<b>€ 38.280</b>

\* Terugverdientijd is berekend op basis van gemiddeld gas- en energieverbruik aangeleverd door het ontzorgloket en de gas- en energietarieven peildatum 01-01-2022 t/m 01-07-2022. Bedragen exclusief 21% omzetbelasting en prijspeil 2023 + een indexering van +10% i.v.m. inflatie.

### 2.2.4 Tennisvereniging Mattemburgh

Tennisvereniging Mattemburgh te Hoogerheide heeft ook zelf zonnepanelen geplaatst, helaas is hierdoor geen ruimte meer voor het toepassen van een zonneboilersysteem. Om die reden zal een elektrische boiler worden geplaatst om de douches te voorzien van warm water. Wel is het noodzakelijk om het platte dak aan te pakken en na te isoleren. Daarnaast worden er IR panelen toegepast voor comfort verwarming, het enkel glas wordt vervangen door HR++glas, de verlichting wordt vervangen door led- verlichting en de spouwmuren worden geïsoleerd.

TV Mattemburgh	Duurzaamheids- investering	Bouwkundige aanpassingen	Totale investering
Aantal PV panelen	0		
Aanpassingen E.T.	€ 6.600		
Investering WTB installatie	€ 17.160		
Terugverdientijd*	5,2 jaar		
Na isoleren gebouw		€ 23.760	
Vervangen dakbedekking		€ 39.600	
Onvoorziene uitgaven		€ 3.960	
<b>Totaal</b>	<b>€ 23.760</b>	<b>€ 67.320</b>	<b>€ 91.080</b>

\* Terugverdientijd is berekend op basis van gemiddeld gas- en energieverbruik aangeleverd door het ontzorgloket en de gas- en energietarieven peildatum 01-01-2022 t/m 01-07-2022. Bedragen exclusief 21% omzetbelasting en prijspeil 2023 + een indexering van +10% i.v.m. inflatie.

### 2.2.5 Tennisvereniging Huijbergen

Tennisvereniging Huijbergen is in de winterperiode gesloten en daardoor maar een beperkte periode in gebruik. Er worden een aantal maatregelen getroffen om het gebouw te verduurzamen, zo worden er IR panelen geplaatst voor comfort verwarming en een warmtepompsysteem voor de kantine. Dit in combinatie met het plaatsen van 25 PV panelen op het dak. Daarnaast wordt het enkel glas vervangen door HR++glas, de verlichting wordt vervangen door led- verlichting en de spouwmuren worden geïsoleerd.

TV Huijbergen	Duurzaamheids- investering	Bouwkundige aanpassingen	Totale investering
Aantal PV panelen	25		
Investering PV panelen	€ 17.160		
Investering WTB installatie	€ 35.750		
Terugverdientijd*	12 jaar		
Na isoleren gebouw		€ 40.392	
Vervangen dakbedekking		€ 0	
Onvoorziene uitgaven		€ 3.300	
<b>Totaal</b>	<b>€ 52.910</b>	<b>€ 43.692</b>	<b>€ 96.602</b>

\* Terugverdientijd is berekend op basis van gemiddeld gas- en energieverbruik aangeleverd door het ontzorgloket en de gas- en energietarieven peildatum 01-01-2022 t/m 01-07-2022. Bedragen exclusief 21% omzetbelasting en prijspeil 2023 + een indexering van +10% i.v.m. inflatie.

### 2.2.6 Tennisvereniging de Put

Het gebouw van tennisvereniging de Put is niet in gebruik in de winterperiode. Om het gebouw te verduurzamen zal het dak geïsoleerd worden waarna er 25 PV panelen geplaatst worden. In combinatie met IR panelen en een warmtepompsysteem in de kantine zal het gebouw verwarmd worden. Het enkel glas wordt vervangen door HR++glas, de verlichting wordt vervangen door led- verlichting en de spouwmuren worden geïsoleerd.

TV de Put	Duurzaamheids- investering	Bouwkundige aanpassingen	Totale investering
Aantal PV panelen	25		
Investering PV panelen	€ 17.160		
Investering WTB installatie	€ 33.110		
Terugverdientijd*	7,1 jaar		
Na isoleren gebouw		€ 28.248	
Vervangen dakbedekking		€ 15.840	
Onvoorziene uitgaven		€ 3.300	
<b>Totaal</b>	<b>€ 50.270</b>	<b>€ 47.388</b>	<b>€ 50.270</b>

\* Terugverdientijd is berekend op basis van gemiddeld gas- en energieverbruik aangeleverd door het ontzorgloket en de gas- en energietarieven peildatum 01-01-2022 t/m 01-07-2022. Bedragen exclusief 21% omzetbelasting en prijspeil 2023 + een indexering van +10% i.v.m. inflatie.

## 2.2.7 Scoutingvereniging Ossendrecht

Het scoutinggebouw in Ossendrecht is verouderd en nog voorzien van een asbesthoudend dak. Alvorens er duurzaamheidsmaatregelen toegepast kunnen worden dient het dak vervangen te worden. Het dak zal tevens voorzien worden van isolatie en zodanig aangepast worden dat er 25 PV panelen geplaatst kunnen worden. Ook het enkel glas wordt vervangen door HR++glas, de verlichting wordt vervangen door led- verlichting en de spouwmuur worden geïsoleerd. Vanwege de bezetting van het gebouw zal er geen zonneboiler worden toegepast. Wel worden er IR panelen geplaatst voor comfort verwarming.

Scouting Ossendrecht	Duurzaamheids- investering	Bouwkundige aanpassingen	Totale investering
Aantal PV panelen	25		
Investering PV panelen	€ 17.160		
Investering WTB installatie	€ 13.200		
Terugverdientijd*	5,8 jaar		
Na isoleren gebouw		€ 18.480	
Vervangen dakbedekking		€ 118.800	
Onvoorziene uitgaven		€ 7.920	
<b>Totaal</b>	<b>€ 30.360</b>	<b>€ 145.200</b>	<b>€ 175.560</b>

\* Terugverdientijd is berekend op basis van gemiddeld gas- en energieverbruik aangeleverd door het ontzorgloket en de gas- en energietarieven peildatum 01-01-2022 t/m 01-07-2022. Bedragen exclusief 21% omzetbelasting en prijspeil 2023 + een indexering van +10% i.v.m. inflatie.

### 3 Financieel kader

In dit hoofdstuk zetten we de belangrijkste financiële kaders uiteen. In de programmabegroting 2024 is rekening gehouden met een investeringsbudget van € 3.327.500 (inclusief omzetbelasting), in tranches van € 475.000 per jaar over de periode 2024 tot en met 2030.

#### 3.1 Duurzaamheidsinvestering

Het verduurzamen van de MFC en verenigingsgebouwen zal gefaseerd worden uitgevoerd. Onderstaand is een overzicht weergegeven van de verwachte investering per jaar. In totaal is er € 2.956.295,- exclusief btw benodigd om alle duurzaamheidsmaatregelen uit te kunnen voeren. De investeringen zullen door de gemeenteraad beschikbaar worden gesteld middels verschillende kredieten. Dit is gebaseerd op de afschrijvingstermijnen per krediet. Voor PV panelen en warmtepompen wordt een afschrijvingstermijn van 15 jaar gehanteerd. Voor vervangen van de dakbedekking en na isoleren van het gebouw is een termijn van 25 jaar van toepassing.

Jaar	Na isoleren gebouw	Vervangen dakbedekking	Onvoorziene uitgaven	Investeringen PV panelen / aanpassingen E.T.	Investering W.T.B. installatie	Totaal
2024	€ 119.460	€ 958.524	€ 97.858	€ 219.703	€ 236.606	€ 1.632.150
2025	€ 23.760	€ 39.600	€ 3.960	€ 173.736	€ 85.272	€ 326.328
2026	€ 18.480	€ 252.050	€ 33.770	€ 120.395	€ 200.134	€ 624.829
2027	€ 24.288	€ 52.800	€ 6.600	€ 11.880	€ 44.880	€ 140.448
2028	€ 18.216	€ 0	€ 1.584	€ 5.280	€ 13.200	€ 38.280
2029	€ 40.392	€ 0	€ 3.300	€ 17.160	€ 35.750	€ 96.602
2030	€ 28.248	€ 15.840	€ 3.300	€ 17.160	€ 33.110	€ 97.658
<b>Totaal</b>	<b>€ 272.844</b>	<b>€ 1.318.813</b>	<b>€ 150.372</b>	<b>€ 565.314</b>	<b>€ 648.952</b>	<b>€ 2.956.295</b>

\*Exclusief btw, inclusief inflatie 10%

Het is voor de gemeente niet mogelijk een deel van de betaalde BTW terug te vorderen bij het BTW compensatiefonds (BCF). Hierdoor bedraagt het totale netto investeringsbudget € 3.577.117,- zoals in onderstaande tabel weergegeven.

Jaar	Na isoleren gebouw	Vervangen dakbedekking	Onvoorziene uitgaven	Investeringen PV panelen / aanpassingen E.T.	Investering W.T.B. installatie	Totaal
2024	€ 144.547	€ 1.159.813	€ 118.408	€ 265.841	€ 286.293	€ 1.974.902
2025	€ 28.750	€ 47.916	€ 4.792	€ 210.221	€ 103.179	€ 394.857
2026	€ 22.361	€ 304.980	€ 40.862	€ 145.678	€ 242.162	€ 756.043
2027	€ 29.388	€ 63.888	€ 7.986	€ 14.375	€ 54.305	€ 169.942
2028	€ 22.041	€ 0	€ 1.917	€ 6.389	€ 15.972	€ 46.319
2029	€ 48.874	€ 0	€ 3.993	€ 20.764	€ 43.258	€ 116.888
2030	€ 34.180	€ 19.166	€ 3.993	€ 20.764	€ 40.063	€ 118.166
<b>Totaal</b>	<b>€ 330.141</b>	<b>€ 1.595.764</b>	<b>€ 181.950</b>	<b>€ 684.030</b>	<b>€ 785.231</b>	<b>€ 3.577.117</b>

Inclusief niet compensabele btw en inflatie 10%

### 3.2 Verwachte besparingen

Door het uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen zal het geplande groot onderhoud aan onder andere de CV installaties en daken komen te vervallen. Voor de periode 2024-2030 verwachten we een besparing op het groot onderhoud te realiseren van circa € 937.143,- exclusief btw. Hiervan is circa € 225.271,- opgenomen in het huidige MJOP gebouwenbeheer voor groot onderhoud in de periode 2022-2025. Dit resulteert in een verlaging van de dotatie in de voorziening groot onderhoud met circa € 68.000,- per jaar met ingang van 2024.

### 3.3 Bijdrage gebruikers

Bij de MFC en de verenigingsgebouwen is de gemeente zelf geen gebruiker van het gebouw en hebben we te maken met een zogenaamde “split incentive”: de kosten van de investering komen voor rekening van de gemeente, de baten van de energiebesparing komen terecht bij de betreffende huurders van het gebouw. Dit omdat zij zelf verantwoordelijk zijn voor de elektriciteits- en gasrekening van het gebouw. Om dit om te zetten naar een zogenaamde “shared incentive”: gezamenlijke motieven om te verduurzamen, willen we naast de reguliere huurprijs een energieprestatievergoeding hanteren bij de betreffende huurders. Het toepassen van energiebesparende voorzieningen levert de huurder immers een forse besparing op. De verwachting is dat we een besparing van 80% realiseren op het elektra- en/of gasverbruik.

De huurders gaan middels een energieprestatievergoeding een deel van de bespaarde kosten op de elektra- en gasrekening terugbetalen aan de gemeente. Deze terugbetaling start vanaf het moment dat de energiebesparende voorzieningen zijn geplaatst. De huurder dient voor een bepaalde periode (afhankelijk van de terugverdientijd) een percentage tussen de 60% en 80% van de verwachte besparing terug te betalen. Een aantal verenigingen heeft ook al zelf energiebesparende maatregelen getroffen, hier zal ook rekening mee gehouden worden bij het bepalen van het percentage. De huurder blijft hierbij het voordeel van besparing behouden. Als de besparing hoger blijkt dan verwacht is dit voordeel voor de huurder nog hoger. Indien de energiebesparing in de praktijk lager blijkt uit te vallen kan de gemeente de huurder de garantie geven dat zij er niet op achteruit mag gaan. Dit geeft de huurder meer zekerheid waardoor het de gezamenlijke motieven om te verduurzamen versterkt.

### 3.4 Omzetbelasting en Specifieke uitkering stimulering sport

De omzetbelasting over de in deze nota vermelde (investerings)budgetten van het gemeentelijk vastgoed is door de gemeente niet terug te vorderen. In deze nota zijn een aantal investeringen opgenomen in / aan de sporthallen van de multifunctionele centra en gebouwen op gemeentelijke sportparken. Sinds 1 januari 2019 kunnen gemeenten de omzetbelasting die hen in rekening wordt gebracht voor uitgaven van sport niet meer in aftrek brengen. Om de ontwikkeling en instandhouding van sportaccommodaties en de aanschaf van sportmaterialen te stimuleren, kunnen gemeenten sinds die datum gebruikmaken van de regeling *Specifieke uitkering stimulering sport (Spuk sport)*. Jaarlijks kunnen gemeenten een verzoek bij het ministerie indienen om in aanmerking te komen voor een uitkering ter grootte van de omzetbelasting over ‘sport-uitgaven’. De huidige regeling Spuk sport vervalt met ingang van 1 januari 2024. Het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) werkt aan de voortzetting van de regeling Spuk sport vanaf 2024. Daarvoor wordt de bestaande regeling geëvalueerd. Omdat de inhoud van de nieuwe regeling bij het opstellen van deze nota nog

niet bekend is, is er in deze nota geen rekening gehouden met de mogelijkheid dat (een deel van) de omzetbelasting over 'sport-uitgaven' terug ontvangen wordt via een 'Spuk sport'-uitkering.

### 3.5 Financiële gevolgen Programmabegroting

De financiële gevolgen voor de Programmabegroting 2024 zijn in onderstaande tabel voor de jaren 2024 tot en met 2031 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.

Jaar	Toename afschrijvingslasten	Premie verzekering	Lager dotatie voorziening GO	Bijdrage gebruikers	Totale besparing
2024	€ -40.918	€ -217	€ 68.146	€ 0	<b>€ 27.011</b>
2025	€ -95.690	€ -382	€ 68.146	€ 43.350	<b>€ 15.424</b>
2026	€ -107.921	€ -501	€ 68.146	€ 73.310	<b>€ 33.034</b>
2027	€ -120.644	€ -513	€ 68.146	€ 105.760	<b>€ 52.749</b>
2028	€ -120.474	€ -513	€ 68.146	€ 115.020	<b>€ 62.178</b>
2029	€ -106.405	€ -530	€ 68.146	€ 122.090	<b>€ 83.301</b>
2030	€ -100.887	€ -547	€ 68.146	€ 124.560	<b>€ 91.272</b>
2031	€ -98.119	€ -547	€ 68.146	€ 128.560	<b>€ 98.039</b>

### 3.6 Risico's

Er zijn variabelen die niet in te schatten zijn en welke onzeker blijven, denk hierbij aan:

- Ontwikkelingen gasprijs/m3;
- Ontwikkelingen prijs elektra/KWh;
- Weersomstandigheden van het betreffend jaar;
- Bezettingsgraad van de betreffende accommodatie;
- Ontwikkeling uurtarieven technisch personeel en materiaalprijzen.

## **4 Juridisch kader**

In dit hoofdstuk gaan we in op de mogelijke voordelen in de vorm van subsidies welke te behalen zijn bij het verduurzamen van vastgoed alsmede op de wettelijke verplichting waar rekening mee gehouden dient te worden.

### **4.1 Subsidie**

Er zijn een tal van subsidies te verkrijgen als het gaat om het verduurzamen van vastgoed. Onderstaand staan een aantal subsidies beschreven welke momenteel van toepassing kunnen zijn. De uitvoering gaat in verschillende fases plaats vinden en we zijn afhankelijk van welke subsidies er op dat moment aangeboden worden.

#### **4.1.1 DUMAVA**

De regeling duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA) komt eigenaren van bestaand maatschappelijk vastgoed tegemoet in de kosten om te verduurzamen. De verwachting is dat de DUMAVA regeling vanaf 2024 jaarlijks terugkeert tot aan 2030.

#### **4.1.2 ISDE**

Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE) voor zakelijke gebruikers kan aangevraagd worden voor het verduurzamen van een gebouw. Er zijn een viertal maatregelen om te verduurzamen, door middel van PV panelen, warmtepomp, zonneboiler en/of windturbine. Aan elke maatregel zijn bepaalde voorwaarden verbonden. De subsidie is bedoeld voor kleinschalige projecten.

#### **4.1.3 EIA**

Energie-investeringsaftrek (EIA) is een subsidie voor ondernemers, waaronder ook een overheidsorganisatie welke belastingplichtig is voor vennootschapsbelasting, die investeren in duurzaamheidsmaatregelen. Het gaat hierbij om bedrijfsmiddelen welke zorgen voor een mindere Co<sub>2</sub>-uitstoot, energiezuinige bedrijfsmiddelen en/of het toepassen van duurzame energie. 45,5% van de investeringskosten mogen hierbij afgetrokken worden van de winst waardoor de fiscale winst verlaagt.

## **4.2 Wettelijke verplichtingen**

Afhankelijk van het gebruik van het gebouw en het verbruik van het gebouw is er verschillende wet- en regelgeving van toepassing. De wet- en regelgeving is continue aan wijzigingen onderhevig. Tijdens de uitvoering zal tussentijds gemonitord moeten worden of er aan de wet- en regelgeving voldaan wordt. Onderstaand staan een aantal wettelijke verplichtingen beschreven welke op dit moment van toepassing zijn.

### **4.2.1 Energiebesparingsplicht**

Op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn gebouwen welke jaarlijks een energieverbruik van 50.000 of meer kWh elektriciteit en/of een gasverbruik van 25.000 of meer m<sup>3</sup> aardgas verplicht alle energiebesparende maatregelen te nemen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder. Dit is de energiebesparingsplicht.

### **4.2.2 Energielabelverplichting**

Een energielabel geeft aan hoe energiezuinig een gebouw is en welke energiebesparende maatregelen nog mogelijk zijn. Onder de verplichting vallen ook alle overheidsgebouwen met een minimale grootte van 250 m<sup>2</sup> die voor publiek toegankelijk zijn. Vanaf 2023 is ieder kantoor groter dan 100 m<sup>2</sup> naar

verwachting verplicht om minimaal energielabel C te hebben. De MFC beschikken over een energielabel A of A+.

#### **4.2.3 Hernieuwbare energie bij ingrijpende renovatie**

Bij een renovatie van een gebouw waarbij 25% van de oppervlakte van het gebouwschil verandert en/of er een installatie voor ruimteverwarming of ruimtekoeling geplaatst, vernieuwd, veranderd of vergoot wordt dient er een minimumwaarde hernieuwbare energie toegepast te worden. De minimumwaarde is afhankelijk van de verhouding tussen het dakoppervlak en de gebruiksoppervlakte na renovatie. Onder hernieuwbare energie vallen PV panelen, warmtepomp en of warmtenet.

## 5 Planning en uitvoering

Rekening houdend met het uitvoeringsprogramma van het groot onderhoud is een planning opgesteld voor het verduurzamen van multifunctionele centra en verenigingsgebouwen welke in dit hoofdstuk beschreven is.

### 5.1 Uitvoeringsprogramma 2024-2030

De uitvoering voor het verduurzamen van multifunctionele centra en verenigingsgebouwen zal gefaseerd over verschillende jaren worden uitgezet. Onderstaand is een planning weergegeven van het uitvoeringsprogramma. De uitvoering zal uitgeschreven worden in delen middels een realisatieovereenkomst per vakdiscipline. Bij deze constructie valt de complete projectverantwoordelijkheid onder de verantwoording van de opdrachtnemer. Hierbij zijn de risico's voor de gemeente minimaal te noemen en kunnen voor deze werkzaamheden zoveel als mogelijk lokale en regionale partijen worden aangeschreven. Hiervoor is mede gekozen omdat het werk uitvoerbaar moet zijn en de materialen leverbaar moeten zijn in de beschikbare tijd in relatie tot mogelijk beschikbare subsidie waar een realisatietermijn op wordt gesteld door de subsidieverstrekker.

Jaar	Gebouw
2024	MFC de Drieschaar
2024	Voetbalvereniging Grenswachters
2024/2025	MFC de Biezen
2025	Tennisvereniging Mattemburgh
2026	MFC de Kloek
2026	Scoutingvereniging Ossendrecht
2027	Voetbalvereniging METO
2028	Voetbalvereniging WVV
2029	Tennisvereniging Huijbergen
2030	Tennisvereniging de Put