Culemborg

# Duurzaam meer jaren onderhoudsplan (dMJOP)



Portefeuillehouder: D. Bijvoets
Ambtelijk opdrachtgever: P. Otte
Kenmerk: GZDGCB85953/1043496
Juli 2023

**Op weg naar een toekomstbestendige gemeentelijke vastgoedportefeuille**

Het vastgoedbeleid, het accommodatiebeleid en het integraal huisvestingsplan (onderwijshuisvesting) geven gezamenlijk richting aan de ontwikkeling van de totale vastgoedportefeuille van de gemeente voor de aankomende jaren. Dit biedt zicht op welke panden in de toekomst in beheer zijn door de gemeente. Die basis maakt het mogelijk verdere verduurzaming van de panden van de gemeente een structurele plaats te geven in de vastgoedstrategie van de gemeente. In lijn met het vastgoedbeleid, het accommodatiebeleid en het integraal huisvestingsplan geeft het duurzaam meer jaren onderhoudsplan (dMJOP) de kaders waarbinnen het verder verduurzamen van het vastgoed de komende jaren tot 2040 plaats gaat vinden.

**Toelichting ambitieniveaus**

Om te weten waar je naartoe gaat moet je weten waar je vandaan komt. Voor dit duurzaam meer jaren onderhoudsplan heeft Facilicom Energie Management allereerst een inventarisatie gedaan over het verloop van het huidige meer jaren onderhoudsplan (MJOP) en welke duurzaamheidsmaatregelen er al zijn genomen per pand. Vervolgens heeft Facilicom per gebouw maatwerk advies opgesteld welke aanvullende duurzaamheidsmaatregelen er per pand genomen kunnen worden. Er zijn drie niveaus beschikbaar, brons, zilver en goud, om te duiden hoe hoog het ambitieniveau ligt wat bepaald welke duurzaamheidsmaatregelingen er getroffen worden. Hieronder volgt een uitleg per ambitieniveau.

| Scenario | Brons | Zilver | Goud |
|---|---|---|---|
| **Ambitieniveau:** | Huidig ambitieniveau | Hoger ambitieniveau | Hoogste ambitieniveau |
| **Resultaat:** | Wettelijk minimumniveau, aardgasvrij. | Energieneutraal met groen inkopen | Energieneutraal met energieopwekking op eigen locatie. |
| **Omschrijving:** | Omschrijving: Dit scenario volgt het huidige meerjaren onderhoudsplan met bijbehorende tijdslijn. Er worden naast de al voorgestelde maatregelen uit het meerjaren onderhoudsplan geen nieuwe investeringen gedaan. De investeringen en vervangingen hiervoor zijn opgenomen in de reserveringen tot en met 2039. Met dit scenario voldoet Culemborg aan de wettelijke minimum kaders richting 2030 en 2050. Zo zijn alle gebouwen aardgasvrij in 2039, echter als voor alle gebouwen het bronzen scenario wordt gekozen dan voldoet de gemeente niet aan haar ambitie om in 2040 | Het uitgangspunt van dit scenario is allereerst om een laag maximum niveau van energieverbruik per gebouw te bereiken. Dat betekent flink investeren in isolerende maatregelen. Het uitgangspunt voor energieopwekking is om het beschikbare dakoppervlak te gebruiken voor eigen opwek van stroom. Wat niet op eigen pand kan worden gerealiseerd wordt groen ingekocht. | Als voor optie goud wordt gekomen komt elk gebouw uit op energieneutraal. Dit komt overeen met scenario zilver, echter wordt hierbij alle benodigde stroom op eigen pand opgewekt. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | energieneutraal per gebouw te zijn. | | |
| **Voorbeeld maatregelen:** | Isolerende maatregelen treffen. | Zonnepanelen plaatsen, schil isoleren, warmte installaties vervangen | Extra zonnepanelen plaatsen |

Hierbij is het goed om te vermelden dat erkende maatregelen (EML), het minimum niveau wat de gemeente aan verduurzamingsmaatregelen moet treffen voor haar eigen vastgoed, niet als los scenario zijn opgenomen. Dat komt omdat deze maatregelen al grotendeels zijn doorgevoerd of reeds zijn opgenomen in de huidige planning van het dMJOP.

**Kader verduurzaming gemeentelijk vastgoed**

Het duurzaam meer jaren onderhoudsplan dMJOP geeft het volgende kader waarbinnen de aankomende jaren verdere verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed plaats vind:

- De gemeente kiest voor het hoogste ambitieniveau (goud) voor haar panden, mits de exploitatietermijn van deze panden zeker is tot 2040. Deze verdere verduurzaming vind plaats binnen het reeks beschikbare budget voor meer jaren onderhoud.

- De gemeente handhaaft het huidige ambitieniveau (brons) voor al haar panden waarvan de exploitatietermijn niet zeker is tot 2040. Dat betekent dat voor deze panden geen nieuwe duurzaamheidsmaatregelen worden uitgevoerd, naast de al geplande duurzaamheidsmaatregelen uit het huidige meerjaren onderhoudsplan. Voor deze panden worden per pand nadere voorstellen uitgewerkt wat exploitatiemogelijkheden zijn en of de terugverdientijd van aanvullende duurzaamheidsmaatregelen nog binnen de exploitatietermijn van het pand valt. Als er aanvullende ambities worden gesteld bovenop de huidige ambities dan betekent dat er aanvullend budget voor vrijgemaakt moet worden. Deze voorstellen worden aan de raad voorgelegd.

Panden uit het gemeentelijk vastgoed met een zekere exploitatietijd tot 2040:
- Stadhuis (Oude vismarkt 4-6)
- Rood, Groen, Blauw, Geel (Triosingel 34)
- De Franse School (Havendijk 1)
- Sporthal Parijsch (Eendenkooi 3)
- Huisvesting kinderopvang in sporthal Parijsch (Eendenkooi 1)
- Tribunegebouw met kleedkamers Parijsch (Prijsseweg 14A1)
- Fort ’t Spoel – Restaurant (Goilberdingerdijk 40a)
- Fort ’t Spoel – Woning (Goilberdingerdijk 40)

**Zwembad de Waterlinie**

De inventarisatie en analyse van duurzaamheidsmaatregelen is uitgevoerd voordat duidelijk werd dat het Zwembad de Waterlinie in beheer is gekomen van de gemeente en ontbreekt daardoor in dit dMJOP. Op dit moment zijn de kosten voor groot onderhoud tot en met het jaar 2028 circa €150.000 per jaar,-. Deze worden gedekt uit de subsidie naar Stichting Zwembad Culemborg (SZC) die met de overname van het beheer van het Zwembad door de gemeente is komen te vervallen. Na 2028 moeten diverse installaties vervangen worden en stijgen de kosten structureel voor groot onderhoud met circa €50.000 per jaar,-. Bij gelijkblijvende omstandigheden betekent dit dat het budget voor het dMJOP met dit bedrag verhoogd moet worden.

# Duurzaam meer jaren onderhoudsplan (dMJOP)

De jaarlijkse donatie in de voorziening voor het uitvoeren van het dMJOP is €1.041.000,-. Dit bedrag is exclusief de kosten van groot onderhoud voor Zwembad de Waterlinie van circa €150.000 per jaar,-. Bij de begroting 2024 wordt dit verwerkt.

**Beoogd effect**

Met het verduurzamen van haar eigen vastgoed zorgt de gemeente ervoor dat het energieverbruik van haar panden daalt en dat er meer schone energie per pand wordt opgewekt. De gemeente geeft hiermee het goede voorbeeld in het nemen van mitigerende maatregelen tegen klimaatverandering. De totale besparing in 2039 per ambitieniveau staan weergegeven in de onderstaande tabel.

| Het verduurzamen van alle panden met het ambitieniveau | Levert in 2039 een totale besparing van energie op van: | Levert in 2039 een totale CO2-reductie op van: |
|---|---|---|
| Brons (huidig ambitieniveau) | 1.590.247 kWh | 357 ton CO2 |
| Zilver (hoog ambitieniveau) | 1.717.309 kWh | 403 ton CO2 |
| Goud (hoogste ambitieniveau) | 2.740.785 kWh | 845 ton CO2 |

Het verminderen van energieverbruik levert tevens een besparing op de jaarlijkse energiekosten op. De mate van kostenbesparing hangt af van de energieprijs en is niet met zekerheid op voorhand vast te stellen.

| | | Investering energiescan | Reservering DMJOP | Extra investering DMJOP | Besparing € | ETVT | Besparing prim.energie | Besparing WEi | CO2-reductie |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Stadhuis | Brons | € 386.722 | € 643.530 | € -256.808 | € 18.204 | 21 jaar | 195.225 kWh | 217.939 kWh | 30,9 ton CO2 |
| | Zilver | € 592.642 | € 643.530 | € -50.888 | € 29.191 | 20 jaar | 272.781 kWh | 271.426 kWh | 58,9 ton CO2 |
| | Goud | € 727.566 | € 643.530 | € 84.036 | € 51.132 | 14 jaar | 404.119 kWh | 362.004 kWh | 106,2 ton CO2 |
| Rood Groen Blauw Geel | Brons | € 552.666 | € 395.094 | € 157.572 | € 24.973 | 22 jaar | 300.318 kWh | 361.965 kWh | 34,9 ton CO2 |
| | Zilver | € 862.783 | € 395.094 | € 467.690 | € 26.980 | 32 jaar | 314.483 kWh | 371.734 kWh | 40,0 ton CO2 |
| | Goud | € 1.197.434 | € 395.094 | € 802.341 | € 71.113 | 17 jaar | 602.589 kWh | 570.428 kWh | 143,9 ton CO2 |
| Stadskantoor | Brons | € 1.471.232 | € 1.791.645 | € -320.413 | € 42.939 | 34 jaar | 317.883 kWh | 237.693 kWh | 105,9 ton CO2 |
| | Zilver | € 1.471.232 | € 1.791.645 | € -320.413 | € 42.939 | 34 jaar | 317.883 kWh | 237.693 kWh | 105,9 ton CO2 |
| | Goud | € 1.905.989 | € 1.791.645 | € 114.343 | € 98.526 | 19 jaar | 686.355 kWh | 491.812 kWh | 238,8 ton CO2 |
| Theater De Fransche School | Brons | € 134.159 | € 51.848 | € 82.311 | € 2.451 | 55 jaar | 36.743 kWh | 43.585 kWh | 4,6 ton CO2 |
| | Zilver | € 215.451 | € 51.848 | € 163.603 | € 8.555 | 25 jaar | 72.084 kWh | 67.958 kWh | 17,3 ton CO2 |
| | Goud | € 236.246 | € 51.848 | € 184.398 | € 11.769 | 20 jaar | 89.177 kWh | 79.746 kWh | 23,5 ton CO2 |
| Wijkcentrum De Salaamander | Brons | € 802.807 | € 862.813 | € -60.006 | € 6.042 | 133 jaar | 51.927 kWh | 48.152 kWh | 12,9 ton CO2 |
| | Zilver | € 802.807 | € 862.813 | € -60.006 | € 6.042 | 133 jaar | 51.927 kWh | 48.152 kWh | 12,9 ton CO2 |
| | Goud | € 1.286.651 | € 862.813 | € 423.838 | € 19.280 | 67 jaar | 122.562 kWh | 96.866 kWh | 38,4 ton CO2 |
| Sporthal Interwey | Brons | € 1.960.430 | € 1.843.005 | € 117.425 | € 40.652 | 48 jaar | 368.487 kWh | 355.918 kWh | 84,6 ton CO2 |
| | Zilver | € 1.960.430 | € 1.843.005 | € 117.425 | € 40.652 | 48 jaar | 368.487 kWh | 355.918 kWh | 84,6 ton CO2 |
| | Goud | € 2.040.224 | € 1.843.005 | € 197.219 | € 54.984 | 37 jaar | 446.161 kWh | 409.486 kWh | 112,6 ton CO2 |
| Sporthal Parijsch | Brons | € 179.866 | € 67.252 | € 112.614 | € 17.416 | 10 jaar | 130.525 kWh | 92.712 kWh | 49,2 ton CO2 |
| | Zilver | € 179.866 | € 67.252 | € 112.614 | € 17.416 | 10 jaar | 130.525 kWh | 92.712 kWh | 49,2 ton CO2 |
| | Goud | € 500.009 | € 67.252 | € 432.757 | € 58.068 | 9 jaar | 160.266 kWh | 243.895 kWh | 128,3 ton CO2 |
| Jongerencentrum West | Brons | € 3.802 | € 5.612 | € -1.810 | € 345 | 11 jaar | 2.075 kWh | 1.633 kWh | 0,9 ton CO2 |
| | Zilver | € 3.802 | € 5.612 | € -1.810 | € 345 | 11 jaar | 2.075 kWh | 1.633 kWh | 0,9 ton CO2 |
| | Goud | € 11.539 | € 5.612 | € 5.927 | € 1.639 | 7 jaar | -5.125 kWh | 6.323 kWh | 3,4 ton CO2 |
| Kinderboerderij | Brons | € 101.236 | € 48.872 | € 52.364 | € 1.907 | 53 jaar | 28.536 kWh | 32.721 kWh | 4,1 ton CO2 |
| | Zilver | € 101.236 | € 48.872 | € 52.364 | € 1.907 | 53 jaar | 28.536 kWh | 32.721 kWh | 4,1 ton CO2 |
| | Goud | € 101.236 | € 48.872 | € 52.364 | € 1.907 | 53 jaar | 28.536 kWh | 32.721 kWh | 4,1 ton CO2 |
| Woning kinderboerderij | Brons | € 58.970 | € 120.103 | € -61.133 | € 3.054 | 19 jaar | 30.164 kWh | 30.747 kWh | 6,2 ton CO2 |
| | Zilver | € 58.970 | € 120.103 | € -61.133 | € 3.054 | 19 jaar | 30.164 kWh | 30.747 kWh | 6,2 ton CO2 |
| | Goud | € 58.970 | € 120.103 | € -61.133 | € 3.054 | 19 jaar | 30.164 kWh | 30.747 kWh | 6,2 ton CO2 |
| Kleedgebouw Middelcoopstraat | Brons | € 51.100 | € 44.902 | € 6.198 | € 459 | 111 jaar | 9.765 kWh | 11.914 kWh | 1,1 ton CO2 |
| | Zilver | € 51.100 | € 44.902 | € 6.198 | € 459 | 111 jaar | 9.765 kWh | 11.914 kWh | 1,1 ton CO2 |
| | Goud | € 51.100 | € 44.902 | € 6.198 | € 459 | 111 jaar | 9.765 kWh | 11.914 kWh | 1,1 ton CO2 |
| Verzamelaccommodatie Sportlaa | Brons | € 125.174 | € 97.068 | € 28.106 | € 1.465 | 85 jaar | 34.666 kWh | 42.526 kWh | 3,7 ton CO2 |
| | Zilver | € 125.174 | € 97.068 | € 28.106 | € 1.819 | 69 jaar | 34.666 kWh | 42.526 kWh | 3,7 ton CO2 |
| | Goud | € 162.411 | € 97.068 | € 65.343 | € 1.819 | 89 jaar | 63.582 kWh | 62.468 kWh | 14,1 ton CO2 |
| Tribunegebouw Parijsch | Brons | € 92.827 | € 66.977 | € 25.850 | € 4.078 | 23 jaar | 28.787 kWh | 25.036 kWh | 7,9 ton CO2 |
| | Zilver | € 92.827 | € 66.977 | € 25.850 | € 4.078 | 23 jaar | 28.787 kWh | 25.036 kWh | 7,9 ton CO2 |
| | Goud | € 92.827 | € 66.977 | € 25.850 | € 4.078 | 23 jaar | 28.787 kWh | 25.036 kWh | 7,9 ton CO2 |
| Fort 't Spoel - Restaurant | Brons | € 73.575 | € 44.096 | € 29.479 | € 2.800 | 26 jaar | 30.128 kWh | 31.905 kWh | 5,6 ton CO2 |
| | Zilver | € 73.575 | € 44.096 | € 29.479 | € 2.800 | 26 jaar | 30.128 kWh | 31.905 kWh | 5,6 ton CO2 |
| | Goud | € 94.853 | € 44.096 | € 50.758 | € 6.287 | 15 jaar | 48.829 kWh | 44.802 kWh | 12,3 ton CO2 |
| Fort 't Spoel - Genieloods | Brons | € 83.083 | € 20.131 | € 62.952 | € 500 | 166 jaar | 5.419 kWh | 5.706 kWh | 1,0 ton CO2 |
| | Zilver | € 83.083 | € 20.131 | € 62.952 | € 500 | 166 jaar | 5.419 kWh | 5.706 kWh | 1,0 ton CO2 |
| | Goud | € 83.083 | € 20.131 | € 62.952 | € 500 | 166 jaar | 5.419 kWh | 5.706 kWh | 1,0 ton CO2 |
| Fort 't Spoel - Woning | Brons | € 42.149 | € 77.883 | € -35.734 | € 1.935 | 22 jaar | 19.599 kWh | 20.158 kWh | 3,9 ton CO2 |
| | Zilver | € 42.149 | € 77.883 | € -35.734 | € 1.935 | 22 jaar | 19.599 kWh | 20.158 kWh | 3,9 ton CO2 |
| | Goud | € 42.149 | € 77.883 | € -35.734 | € 1.935 | 22 jaar | 19.599 kWh | 20.158 kWh | 3,9 ton CO2 |
| TOTAAL | BRONS | € 6.119.796 | € 6.180.831 | € -61.035 | € 169.219 | 36 jaar | 1.590.247 kWh | 1.560.309 kWh | 357,3 ton CO2 |
| | ZILVER | € 6.717.126 | € 6.180.831 | € 536.295 | € 188.671 | 36 jaar | 1.717.309 kWh | 1.647.938 kWh | 403,2 ton CO2 |
| | GOUD | € 8.592.287 | € 6.180.831 | € 2.411.456 | € 386.549 | 22 jaar | 2.740.785 kWh | 2.494.111 kWh | 845,7 ton CO2 |