# Raadsvoorstel

| | |
|---|---|
| Onderwerp: | Verduurzaming en het meerjarenonderhoudsplan gemeentelijk vastgoed |
| Portefeuillehouder: | D. Bijvoet |
| Datum college besluit: | 11 juli 2023 |
| Behandelend ambtenaar: | Michiel Nanninga |
| Registratienummer: | GZDGCB85953/1042625 |

**Inleiding:**

De gemeente heeft te maken met een aantal grote opgaven rondom het vastgoed in haar stad welke terug komen in het vastgoedbeleid, het accommodatiebeleid en het integraal huisvestingsplan (onderwijshuisvesting). Deze geven gezamenlijk weer hoe de totale vastgoedportefeuille van de gemeente er de komende jaren uit gaat zien. De huidige portefeuille gemeentelijk vastgoed in onderhoud bij de gemeente Culemborg omvat 37 objecten. Het verduurzamen van deze panden is ook een opgave. Het duurzaam meer jaren onderhoudsplan (dMJOP) wat nu voor ligt schetst het kader voor het nemen van duurzaamheidsmaatregelen aan de panden van de gemeente.

Op 25 mei jl. is uw raad in een beeldvormende bijeenkomst bijgepraat over het vastgoedbeleid en het dMJOP. Tijdens de presentatie zijn verschillende ambitieniveaus (brons, zilver, goud) gepresenteerd voor verduurzaming van de vastgoedportefeuille. Uit de presentatie bleek dat om voor alle panden op het zilveren of gouden scenario in te zetten extra budget nodig is bovenop de al gereserveerde middelen. Vanwege de financiële situatie van de gemeente heeft het college de opdracht gegeven om binnen de vastgoedportefeuille een keuze te maken.

Met het dMJOP dat nu voorligt wordt de kaders voor deze keuze gezet met een keuze in ambitieniveau wat betreft verduurzamen van de panden. Voor panden waarvan we zeker weten dat we die tot 2040 in eigendom hebben kiezen voor het hoogste ambitieniveau (goud). Deze maatregelen worden gedekt uit de bestaande reserveringen. Voor panden waarbij we die zekerheid tot 2040 niet hebben geldt het huidige ambitieniveau (brons). Dat betekent dat er geen nieuwe aanvullende verduurzamingsmaatregelen worden getroffen naast de maatregelen die reeks zijn uitgevoerd of binnenkort op de planning staan om uit te voeren.

Door deze keuze te maken kan er binnen het gereserveerde MJOP budget optimaal verduurzaamd worden, waardoor het geen grote financiële opgave meer vormt. Deze aanpak zorgt ervoor dat de gemeente haar ambities kan realiseren en tegelijkertijd rekening houdt met de beschikbare financiële middelen.

**Voorstel Raadsbesluit**

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. In te stemmen met de kaders voor het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed zoals uiteengezet in het duurzaam meer jaren onderhoudsplan dMJOP (GZDGCB85953/1043496).

**Argumenten:**

*1.1 Met het vaststellen van het dMJOP stelt de gemeente kaders op voor het verder verduurzamen van haar eigen vastgoed.*

In navolging van het accommodatiebeleid, het vastgoedbeleid en het integraal huisvestingsplan maakt de gemeente gebruik van dit moment om haar ambitie voor (aanvullende) verduurzaming van haar vastgoed vooruit te plannen voor de gebouwen die ze in beheer houdt voor de komende jaren. Dit biedt een vooruitblik wat de gemeente voor verduurzamingsmaatregelen gaat treffen.

*1.2 Met het uitvoeren van het dMJOP blijft de gemeente binnen beschikbaar gesteld budget.*

De duurzaamheidsmaatregelen die horen bij het voorgestelde hoogste ambitieniveau (goud) voor de panden die de gemeente tot 2040 met zekerheid in beheer houdt kunnen worden gedekt uit de reeks beschikbare reserveerde middelen in de egalisatievoorziening groot onderhoud gemeentelijke gebouwen. Dat betekent dat voor de andere panden het huidige ambitieniveau (brons) wordt gehandhaafd en dat bij een eventuele latere verhoging van dit ambitieniveau er aanvullende middelen gevraagd moeten worden.

*1.3 Met het verder verduurzamen van haar eigen vastgoed geeft de gemeente het goede voorbeeld richting een energieneutraal Culemborg in 2040.*

De gemeenteraad van Culemborg heeft in 2017 als doel gesteld om uiterlijk in 2040 energieneutraal te zijn. Energieneutraal wil zeggen dat op het grondgebied van Culemborg evenveel energie hernieuwbaar wordt opgewekt, als dat er verbruikt wordt. Het uitspreken van de ambitie om energieneutraal te worden is gemakkelijker gezegd dan gedaan. Het betekent een enorme opgave. We moeten werk maken van het besparen van energie. Het betekent dat we ruimte moeten vinden voor de opwek van duurzame energie. De gebouwen die de gemeente beheert verbruiken ook energie. Met het vastleggen van de duurzaamheidsambities in het dMJOP voor haar vastgoed geeft de gemeente het goede voorbeeld om haar doel van een energieneutraal Culemborg in 2040 te bereiken.

*1.4 Met het voorleggen van het besluit over het dMJOP voldoet de gemeente aan de wettelijke verplichting om het onderhoudsplan te actualiseren.*

Volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) stelt de gemeenteraad minimaal eenmaal in de vijf jaar een geactualiseerd Meerjarenplan groot onderhoud gemeentelijke gebouwen vast. Een dergelijk raadsbesluit is noodzakelijk om de egalisatievoorziening groot onderhoud gemeentelijke gebouwen in stand te kunnen houden. Met deze voorziening – die gevoed wordt met een vaste jaarlijkse dotatie – worden sterk fluctuerende mutaties in de meerjarenbegroting voorkomen. Het

Meerjarenplan groot onderhoud gemeentelijke gebouwen is geactualiseerd voor de periode 2021-2030.

*1.5 De kosten voor groot onderhoud van Zwembad de Waterlinie kan budgettaire neutraal worden opgenomen in het dMJOP, maar kosten voor verduurzaming en corrosie niet.*

Op 25 mei jl. heeft uw raad besloten om scenario 4, waarbij de gemeente eigendom wordt van Zwembad de Waterlinie verder uit te werken (GZDGCB764728/904886). De Gemeente heeft via de subsidierelatie met Stichting Zwembad Culemborg het groot onderhoud bekostigd. Dit bedrag (circa €150.000,-) wordt verwerkt in de begroting 2024 en hiermee overgeheveld naar het budget voor dMJOP. Dit is een budgettaire neutrale overheveling. Momenteel vindt er een inventarisatie en analyse van duurzaamheidsmaatregelen plaats voor Zwembad de Waterlinie. Binnen het dMJOP is hier in het verleden geen budget voor gereserveerd omdat het zwembad nog niet in beheer is van de gemeente. Het college heeft de opdracht gegeven om te bekijken of er andere financieringsmogelijkheden zijn voor verduurzaming van het zwembad (bijvoorbeeld collectief dak). Indien er geen andere financieringsmogelijkheden zijn volgt een voorstel voor de verduurzaming van het zwembad. Naast verduurzamingsmaatregelen loopt op dit moment het onderzoek naar de maatregelen corrosie. Het voorstel voor maatregelen corrosie wordt, zoals ook opgenomen in het raadsvoorstel van 25 mei meegenomen bij de behandeling van de begroting 2024.

**Kanttekeningen:**

*1.1 De voorgestelde maatregelen in het dMJOP zijn een momentopname.*

De inventarisatie van mogelijke verduurzamingsmaatregelen zijn gebaseerd op de huidige stand van zaken omtrent energieprijzen en warmtetechnieken en zijn geprojecteerd op de huidige samenstelling van de vastgoedportefeuille. Nieuwe ontwikkelingen in zowel techniek, de energieprijzen en het aantrekken of afstoten van gebouwen hebben allen een effect op het dMJOP. Deze onzekerheid wordt ondervangen door het dMJOP tijdig en regelmatig te actualiseren.

*1.2 Kosten voor groot onderhoud Zwembad de Waterlinie stijgen vanwege vervanging van diverse installaties.*

Op dit moment zijn de kosten voor groot onderhoud t/m 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.

**Kosten, Baten, Dekking:**

Aan het zetten van het kader zelf, namelijk alle acht panden die met zekerheid tot 2040 in bezit blijven van de gemeente op het hoogste ambitieniveau (goud) voor verduurzaming brengen, zit geen financiële consequentie. Want het uitgangspunt is dat dit wordt gerealiseerd binnen de reeks gereserveerde middelen in de egalisatievoorziening groot onderhoud gemeentelijke gebouwen. 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.

De duurzaamheidsmaatregelen voor de acht panden worden gedekt uit het onderhoudsbudget van de andere panden welke op het huidige ambitieniveau blijven staan. Waarbij er vanuit wordt gegaan dat 1) niet al deze panden tot 2040 in bezit blijven van de gemeente en er daarmee onderhoudsbudget vrijkomt bij het afstoten van panden, 2) dat bij een eventuele verhuizing er een moderner en daarmee energiezuiniger pand voor terug komt en 3) dat bij een eventuele toekomstige verhoging van het ambitieniveau voor deze panden er aanvullende middelen benodigd zijn.

**Personele en/of Juridische gevolgen:**

Uit dit raadsbesluit volgen geen personele of juridische consequenties.

**Communicatie en Burgerparticipatie:**

Bij dit raadsvoorstel zit geen burgerparticipatie of communicatie.

---

**Bijlagen:**

- GZDGCB85953/1043496

---

**Raadsbesluit**

---

Registratienummer: GZDGCB85953/1042625

De gemeenteraad van Culemborg besluit;

1. In te stemmen met de kaders voor het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed zoals uiteengezet in het duurzaam meer jaren onderhoudsplan dMJOP (GZDGCB85953/1043496), waarbij

**de volgende wijziging is opgenomen:**

**De tekst op p. 3 van het dMJOP**

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.

**Te wijzigen in:**

De gemeente kiest voor het hoogste ambitieniveau (goud) voor haar panden, mits de exploitatietermijn van deze panden zeker is tot 2040 en de terugverdientijd (ETVT) van een maatregel richtinggevend korter is dan 20 jaar. Aanvullend vindt er een afweging plaats  op grond van rentabiliteit en maatschappelijk belang. Deze verdere verduurzaming vind plaats binnen het reeks beschikbare budget voor meer jaren onderhoud.

---

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 14 september 2023.

De griffier De voorzitter

D. van der Harst G. van Grootheest