

Documentnummer:2022.31931

Voorstel aan de Raad

Onderwerp	:Verduurzamen van gemeentelijk vastgoed 2022-2030, gemeentelijke gebouwen en brandweerkazernes		
Raadsvergadering	:1/15 december 2022	Agendapunt	
Portefeuillehouder	:J.M.A. van Agtmaal	Datum	:15 november 2022
Bestuurlijk kader	:Programma Ruimte	Zaaknummer	:Z22.02314

Besluit:

1. De nota Verduurzamen van gemeentelijk vastgoed 2022-2030, gemeentelijke gebouwen en brandweerkazernes vast te stellen;
2. Het benodigde investeringsbedrag € 2.504.463,- aan kredieten beschikbaar te stellen en bijgevoegde wijziging van de Programmabegroting 2023 vast te stellen.

Inleiding:

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. In de nota Verduurzamen van gemeentelijk vastgoed 2022-2030, gemeentelijke gebouwen en brandweerkazernes is beschreven hoe de gemeente Woensdrecht de komende jaren haar gemeentelijke gebouwen en brandweerkazernes wenst te verduurzamen. Het geeft inzicht in de keuzes die zijn gemaakt voor verduurzaming van de gemeentelijke gebouwen en brandweerkazernes 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 worden deze doelstelling voor het gemeentelijk vastgoed en de brandweerkazernes behaald. Daarnaast wordt een bijdrage geleverd aan de doelstellingen opgenomen in de duurzaamheidsvisie en transitievisie warmte.

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 heeft tot gevolg dat de in de Programmabegroting 2023 op het meerjarig investeringsschema opgenomen investeringsbudgetten van het uitvoeringsprogramma gebouwenbeheer voor de jaren 2023 tot en met 2025 neerwaarts worden bijgesteld. Tevens verwachten we een besparing te realiseren op de exploitatielasten doordat (een deel) van de elektriciteit- en gaslasten komt te vervallen

1.3 0-op-de-meter

In eerste instantie is gekeken naar de mogelijkheid 0-op-de-meter, volledig van het gas af. Niet voor elk gebouw is dit momenteel realistisch doordat de levensduur van de installaties nog niet ten einde is. Hierbij is een alternatief uitgewerkt, eerst naar 0-op-de-elektrameter en in de vervolgfase naar volledig 0-op-de-meter.

1.4 Verduurzamen overig vastgoed

Buiten het gemeentelijk vastgoed en de brandweerkazernes hebben wij als gemeente ook multifunctionele centra en verenigingsgebouwen in eigendom. De gebruikers betalen hierbij zelf de kosten voor de nutsvoorzieningen. Door de stijgende elektriciteits- en gaskosten is de verwachting dat gebruikers van vastgoed in de financiële problemen gaan komen. Op dit moment is er geen specifieke hulpvraag en is nog niet bekend of de overheid maatregelen gaat inzetten. De gemeente kan ervoor kiezen niet haar eigen gebouwen te verduurzamen maar in te zetten op het verduurzamen van multifunctionele centra en verenigingsgebouwen.

Procedure/planning:

In de nota Verduurzamen van gemeentelijk vastgoed 2022-2030 is de planning voor het verduurzamen van de betreffende gebouwen per fase weergegeven inclusief de bijbehorende budgetten. Het streven is om aan de hand van dit uitvoeringsprogramma de duurzaamheidsmaatregelen toe te passen.

Kosten, baten en dekking:

1. Financieel

Het verduurzamen van de gemeentelijke gebouwen en brandweerkazernes zal gefaseerd worden uitgevoerd in de periode 2023-2030. In totaal is er € 2.504.463,- inclusief niet compensabele omzetbelasting benodigd om alle duurzaamheidsmaatregelen uit te kunnen voeren. Middels dit raadsvoorstel wordt de gemeenteraad gevraagd de investering beschikbaar te stellen middels verschillende kredieten, onderverdeeld op basis van afschrijvingstermijn, in zonnepanelen, warmtepompen en dakisolatie 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. Daarnaast zal er een verwachte besparing gerealiseerd worden op de exploitatiebudgetten doordat de elektriciteits- en gaslasten (deels) komen te vervallen.

In het geval waarbij de gemeente zelf geen gebruiker is van het gebouw willen we naast de huurprijs een energieprestatievergoeding (shared incentive) hanteren. Hierbij 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 2023 zijn in onderstaande tabel voor de jaren 2023 tot en met 2031 in beeld gebracht. De besparing op exploitatielasten voor de periode 2025-2031 wordt begroot op gemiddeld € 90.000 per jaar.

Mutatie in exploitatielasten a.g.v. uitvoering maatregelen Verduurzamen van gemeentelijk vastgoed 2022-2030 (bedragen in €)	Gemeentehuis (incl. bibliotheek + kapel) / MFC Kloosterhof (incl. sporthal) / Gemeentewerken / 4 brandweerkazernes									
	Jaar									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Exploitatie-onderdeel:										
Toename afschrijvingslasten	€ -11.182	€ -78.330	€ -134.297	€ -134.297	€ -134.297	€ -134.297	€ -134.297	€ -144.818	€ -155.339	
Besparing op energielasten										
- gasverbruik	€ -	€ -	€ 67.460	€ 67.460	€ 67.460	€ 67.460	€ 67.460	€ 67.460	€ 75.140	
- elektriciteitsverbruik	€ -	€ 2.400	€ 51.320	€ 51.320	€ 51.320	€ 51.320	€ 51.320	€ 51.320	€ 56.600	
Premie brand- / stormschadeverzekering	€ -165	€ -595	€ -595	€ -595	€ -595	€ -595	€ -595	€ -735	€ -735	
Lagere dotatie voorziening groot onderhoud	€ 52.008	€ 52.008	€ 52.008	€ 52.008	€ 52.008	€ 52.008	€ 52.008	€ 52.008	€ 52.008	
Bijdrage shared incentive	€ 1.045	€ 17.700	€ 56.310	€ 56.310	€ 56.310	€ 56.310	€ 56.310	€ 56.310	€ 60.820	
Totaal	€ 41.707	€ -6.817	€ 92.206	€ 92.206	€ 92.206	€ 92.206	€ 92.206	€ 81.545	€ 88.494	

-/- = nadeel; + = voordeel

Met het verduurzamen van het vastgoed wordt een deel van de in de Programma-begroting opgenomen taakstelling 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 2023 tot en met 2025 en de financiële gevolgen voor de Programma-begroting zijn opgenomen in de wijziging van de Programmabegroting, die als bijlage bij dit voorstel is bijgevoegd.

2. *Subsidiemogelijkheden*

Er zijn verschillende subsidies beschikbaar voor het verduurzamen van vastgoed, welke beschreven worden in de nota Verduurzamen van gemeentelijk vastgoed 2022-2030. 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.

3. *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 worden met gebruikers afspraken gemaakt over de gewenste bijdrage voor het verduurzamen van het vastgoed om te komen tot een shared incentive.

Ter inzage:

- Verduurzamen gemeentelijk vastgoed 2022-2030, gemeentelijke gebouwen en brandweerkazernes (2022.23264);
- Wijziging van de Programmabegroting 2023 (2022.41000).

Burgemeester en wethouders van Woensdrecht,

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

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