

Bijlage 5 – financiële prognoses Integraal Accommodatieplan

Integraal Accommodatieplan 2020-2040

Gemeente Zevenaar

13-5-2020

Toelichting

In het Integraal Accommodatieplan 2020 – 2040 en de bijbehorende Routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed worden diverse vastgoedmutaties voorgesteld om de doelstellingen te realiseren. Mutaties kunnen zijn:

- Afstoten van vastgoed
- Nieuwbouwen van vastgoed
- Renoveren (vaak in combinatie met verduurzamen)
- Verduurzamen tot energieneutraal

Voor vrijwel alle panden staat de komende 20 jaar een mutatie op de planning: dit heeft er alles mee te maken dat de gemeente in 2040 energieneutraal wil zijn en een forse reductie in de overbodige vierkante meters wil bewerkstelligen. Alleen bijgebouwen, opslag, en de molens (monumenten) worden slechts onderhouden.

In deze bijlage wordt een grove prognose gegeven van zowel de te verwachten **investeringen** of opbrengsten, als ook de effecten op de **exploitatie**. Dit is slechts ter kennisname en ter onderbouwing van het IAP: budgetten blijven via de reguliere weg worden aangevraagd per project of actie.

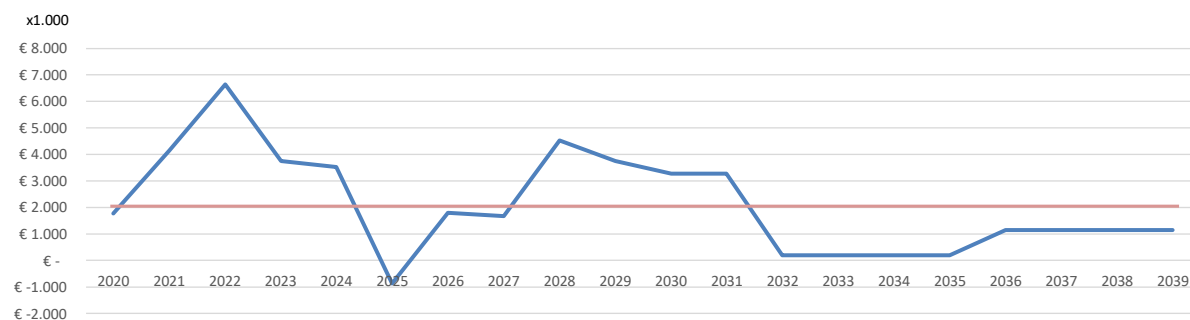
Investeringsprognose 2020 – 2040

De investeringsprognose versie A is volledig gebaseerd op het IAP en de bijbehorende meerjaren planning. Voor de komende jaren is de planning redelijk specifiek te maken. De acties na 2024 zijn grofweg ingedeeld in blokken van 4 jaar. Voor de investeringen is gerekend met kostenkengetallen: zie laatste pagina.

In het totaal vraagt dit voor de komende 20 jaar:

Actie cf IAP	Investering verduurzaming	Investering nieuwbouw/renovatie	Geschatte boekwinst bij verkoop (incidenteel)
Totaal Afstoten	0	0	3.646.443
Totaal Afstoten cf bezuinigingsopgave (al verwerkt in begroting)	0	0	2.053.843
Totaal Nieuwbouw	0	19.534.796	0
Totaal Instandhouden/onderhouden overige gebouwen	48.200	0	0
Totaal Verduurzamen overige gebouwen	1.925.910	0	0
Totaal Verduurzamen eigen organisatie	1.100.040	0	0
Totaal Verduurzamen scholen	19.748.300	3.857.700	0
Totaal Verduurzamen VGGM	725.550	0	0
Eindtotaal	€ 23.548.000	€ 23.392.496	€ 5.700.286

NB: Daarbij moet de kanttekening gemaakt worden dat alle investeringen in dit overzicht 100% ten laste van de gemeente staan. Echter is een kostenverdeling tussen gemeente en de partijen die baten ondervinden van de mutatie, zoals een afname in energielasten, wenselijk en nader uit te werken per casus.



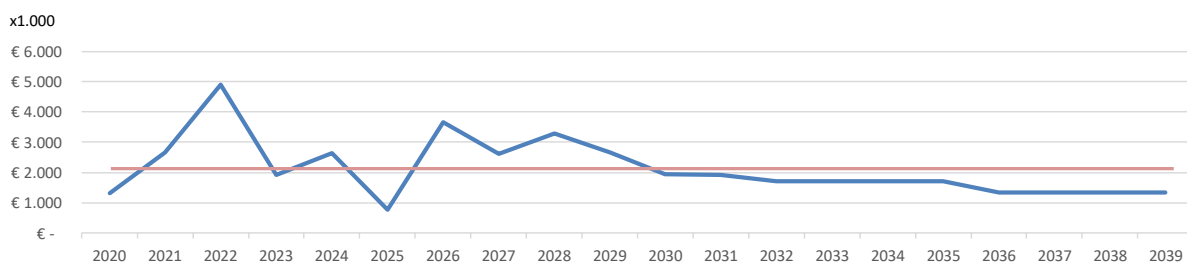
In versie A is te zien dat in de tijdsvakken 2020-2025 en 2028-2032 aanzienlijke pieken in de benodigde investeringen optreden.

Zodoende is ook een alternatief, versie B, uitgewerkt waarin enkele mutaties zijn verschoven qua planning, zodat de investeringen meer gelijkmatig over de jaren worden verdeeld. Door het uitstellen van verduurzaming van:

- brandweer Giesbeek
- gemeentehuis en HAL12 (hierdoor doelstelling 2025 niet haalbaar!)
- gemeentewerf en brandweer Zevenaar (hierdoor doelstelling 2025 niet haalbaar!)
- Brede Blik
- St Martinusschool

En zijn verder de volgende projecten als volgt aangepast:

- uitstellen investering Nieuw sportcomplex Zuid
- vervroegen Nieuwbouw sportcomplex Noord (Giesbeek) en daarmee niet uitvoeren van quickwins voor Panoven



Exploitatieprognose 2020 – 2040

Voor de exploitatieprognose zijn de effecten voor afschrijvingen, energielasten en eventueel wegvallende posten bij afstoot inzichtelijk gemaakt. Dit is gedaan o.b.v. de investeringsprognose versie B. Daarbij zijn de volgende aannames gedaan:

- verduurzamingsmaatregelen worden gemiddeld over 25 jaar afgeschreven
- onderhoudskosten gaan naar verwachting omhoog na verduurzaming: gerekend is met gemiddeld 15% toename. In dit overzicht heeft dit alleen effect op de panden die de gemeente zelf in onderhoud heeft, echter zal dit effect ook optreden bij andere beheerders.
- de energielasten (elektriciteit en gas) gaan na verduurzaming naar 0: het betreffende gebouw is dan volledig energieneutraal. NB: de energielasten liggen bij veel gebouwen bij de gebruiker en niet bij de gemeente.

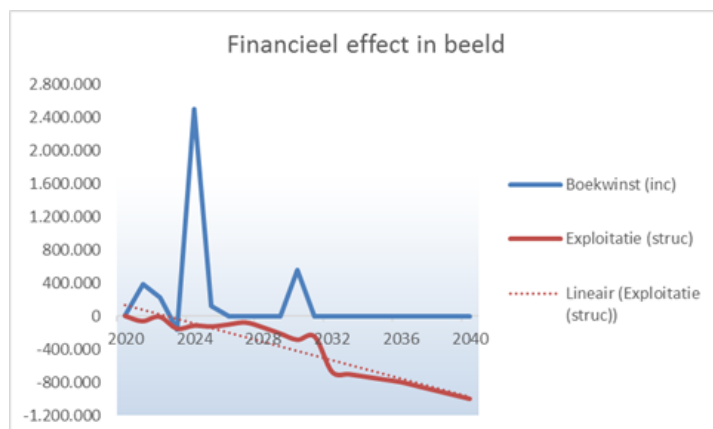
Actie cf IAP	Totaal exploitatie 2019*	Investering verduurzaming	Investering nieuwbouw/renovatie	Geschatte boekwinst bij verkoop (incidenteel)	Totaal exploitatie na investering*	Effect exploitatie
Totaal Afstoten	316.041	0	0	3.646.443	0	316.041
Totaal Afstoten cf bezuinigingsopgave (al verwerkt in begroting)	143.409	0	0	2.053.843	0	143.409
Totaal Nieuwbouw	0	0	19.534.796	0	488.370	-488.370
Totaal Instandhouden/onderhouden overige gebouwen	18.740	48.200	0	0	18.984	-244
Totaal Verduurzamen overige gebouwen	610.216	1.925.910	0	0	600.290	9.926
Totaal Verduurzamen eigen organisatie	1.238.673	1.100.040	0	0	1.186.175	52.498
Totaal Verduurzamen scholen	1.702.925	19.748.300	3.857.700	0	2.558.444	-855.519
Totaal Verduurzamen VGGM	0	725.550	0	0	29.022	-29.022
Eindtotaal	€ 4.030.004	€ 23.548.000	€ 23.392.496	€ 5.700.286	€ 4.881.285	€ -851.281

De categorisering die is aangebracht zorgt ervoor dat zichtbaar wordt per categorie wat de optredende voordelen en nadelen zijn. Zo is te zien dat het investeren bij de categorie 'Verduurzamen eigen organisatie' en 'Verduurzamen overige gebouwen' zich terugbetaalt: het heeft een positief effect op de exploitatie.

NB: de energielasten, onderhoud en overige beheerkosten van scholen, Ataro, VGGM, en andere behorende organisaties of stichtingen zijn hierin niet meegenomen. Zodoende lijkt investeren een negatief effect op te leveren, echter is te verwachten dat dit wel degelijk een positief effect oplevert.

De panden die al in het bezuinigingsvoorstel van oktober 2019 zijn opgevoerd, zijn apart weergegeven.

De effecten op de exploitatie afgezet in de tijd en dus rekening houdend met de momenten van investering leveren het volgende beeld op:



Kostenkengetallen gehanteerd bij de investeringsprognose

Kostenkengetallen Verduurzamen naar ENG (energieneutraal gebouw) vanaf label:	investering per m2 BVO (peildatum 2019)
G	€ 1.150,00
F	€ 1.000,00
E	€ 850,00
D	€ 700,00
C	€ 550,00
B	€ 400,00
A	€ 300,00
BENG	€ 200,00
alleen quick wins	€ 100,00

bij label G (en F, E) is vaak alleen casco, riolering/water, binnenwanden te hergebruiken. Investering verder vergelijkbaar met nieuwbouw (en de afweging renovatie of nieuwbouw zal bij labels G, F, E vaak vergelijkbare businesscases opleveren)

bron: dit zijn geschatte grove investeringsbedragen o.b.v. cijfers RVB, Politie, kengetallen verduurzaming en kennis Vitruvius Bouwkostenadvies. En zeer afhankelijk van de gebouwspecifieke ingrepen, dus een voorzichtig gemiddelde. Dit komt overeen met de publicatie van de VNG d.d. mei 2020 waar als gemiddelde kostenkengetal voor integrale verduurzaming tot energieneutraal € 595/m² is aangehouden.

Kostenkengetallen Nieuwbouw	investering per m2 BVO (peildatum 2019)	Gebruikte kostenkengetal
Nieuwbouw kantoor	€ 2.649,42	Kantoor
Nieuwbouw Onderwijs	€ 2.308,68	Brede school
Nieuwbouw Cultuur en recreatie	€ 2.498,17	Gezondheidscentrum
Nieuwbouw Sport en bewegingsonderwijs	€ 1.749,66	Sporthal
Nieuwbouw bedrijshal	€ 1.277,88	Bedrijfsaal

bron nieuwbouw: kostenkengetallen & vormfactoren 2019/2020, Arcadis. De bedragen voor categorie nieuwbouw - top (van laagste - top - hoogste) zijn aangehouden. Er is geen indexatie toegepast, wel zijn de bijkomende kosten en BTW meegerekend voor een realistisch investeringsbedrag.

Kostenkengetal Renovatie		
Renovatie minimaal	€ 600,00	vervangen inbouwpakket
Renovatie gemiddeld	€ 900,00	vervangen inbouw & installaties. Hierbij kan grofweg worden uitgegaan van een labelsprong door vervanging van de installaties van 2 stappen (dus van label E naar C). Voor volledige verduurzaming naar energieneutraal is dan dus nog het kosten kengetal voor verduurzaming vanaf label C nodig.
Renovatie grootschalig	€ 1.200,00	vervangen inbouw, installaties, buitenschil. Hierbij kan grofweg worden uitgegaan van een labelsprong van 4 stappen (dus bijvoorbeeld van G naar C). Voor volledige verduurzaming naar energieneutraal is dan dus nog het kosten kengetal voor verduurzaming vanaf label C nodig. Dat betekent dat het volledig renoveren en verduurzamen tot energieneutraal van een gebouw met label G vraagt om een investering van gemiddeld 1200 + 550 = €1750 /m2

bron renovatie: grove ervaringscijfers renovatieprojecten Aestate

Verkoop		
factor van WOZwaarde voor verkoop met bruikbaar pand	0,50	inschatting
factor van WOZwaarde voor verkoop met noodzaak tot slopen	0,30	inschatting