

Beheerplan duurzaam meerjarenonderhoud gemeentelijke gebouwen 2018-2021



Betreft:	Beheerplan duurzaam meerjarenonderhoud gemeentelijke gebouwen 2018-2021
Status:	Definitief
Datum:	11 oktober 2017
Afdeling:	Fysieke Pijler / Gebouwenbeheer



Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
2 Onderhoud gemeentelijke gebouwen	5
2.1 Doelstelling.....	5
2.2 Definities.....	6
2.3 Onderhoudsniveau	7
2.4 Stand van zaken onderhoud gebouwen gemeente Neder-Betuwe	8
3 Ontwikkelingen in het gebouwenbeheer	9
3.1 Verplichte werkzaamheden (wet- en regelgeving)	9
3.2 Getroffen ‘duurzame’ maatregelen	10
3.3 Geplande werkzaamheden.....	12
4 Financiën	14
4.1 Verantwoording financiën.....	14
Bijlage A: Overzicht van de gemeentelijke gebouwen met de categorie- indeling	15
Bijlage B: Kostenraming duurzaam meerjarenonderhoudsplanning	17
Bijlage C: Overzicht dotatie / onttrekking voorziening	18
Bijlage D: Overzicht energielabel per gebouw	19
Bijlage E: Memo uitvoeren groot onderhoud en energiebesparende maatregelen bij het complex De Biezenwei – De Snellenburg in Opheusden.....	20
Bijlage F: Memo Grootonderhoud en verduurzamen werf Betuwestraatweg 6 te Kesteren.....	24



1 Inleiding

Voor u ligt het Beheerplan duurzaam meerjarenonderhoud 2018-2021 gemeentelijke gebouwen Neder-Betuwe. Dit beheerplan omvat voorstellen in het kader van het beheer, het onderhoud en de verduurzaming van de gemeentelijke gebouwen. Daarnaast is een raming opgenomen van de te maken onderhoudskosten voor de periode 2018 tot en met 2021.

Bij het opstellen van het beheerplan is rekening gehouden met de geldende wet- en regelgeving, milieuaspecten, de vernieuwde regeling besluit begroting en verantwoording (BBV) en de gebruikers van de gebouwen. Verder wordt rekening gehouden met de afspraken in het coalitieprogramma en de Duurzaamheidsvisie Neder-Betuwe 2016 – 2020. Als doelstelling voor 2020 willen we 50% van ons energieverbruik in het gemeentelijk vastgoed zelf opwekken.

Gebouwen Neder-Betuwe

Gemeente Neder-Betuwe beheert 26 gebouwen. Deze gebouwen zijn onder te verdelen in zes categorieën:

1. Overheidsgebouwen. Dit zijn gebouwen die worden gebruikt voor de gemeentelijke bedrijfsvoering. Panden in deze categorie zijn het gemeentehuis en de werf van gemeentewerken.
2. Monumenten. Dit zijn objecten met historische waarde zoals kerktorens.
3. Sportaccommodaties. Dit zijn binnensportaccommodaties zoals gymzalen en sporthallen.
4. Welzijnslocaties. Dit zijn onder andere sociaal-culturele centra.
5. Af te stoten gebouwen. Dit zijn objecten die niet meer worden gebruikt. Deze panden staan op de nominatie om te worden
6. Overige gebouwen. Dit zijn objecten die niet passen in hiervoor genoemde categorieën. Hieronder vallen objecten als de aula, baarhuisjes op begraafplaatsen en het politiebureau in Kesteren. afgestoten.
- 7.

In bijlage A staat het overzicht van de gemeentelijke gebouwen met hun categorie- indeling. Naast de gemeentelijke gebouwen beheert Gebouwenbeheer circa 40 gedenktekens en kunstwerken in de openbare ruimte.

Bij het onderhouden van de gemeentelijke gebouwen wordt ernaar gestreefd om werkzaamheden zoveel mogelijk te clusteren, zoveel mogelijk gebruik te maken van duurzame materialen en duurzame toepassingen en om - waar mogelijk - 'met werk, werk te maken'. Dit met als doel om het onderhoud economisch op de meest gunstige wijze uit te voeren. Leidraad hierbij is het meerjarenonderhoudsplan aangevuld met de uitkomsten van de duurzaamheidsonderzoeken. Het onderhoudsniveau is object specifiek waarbij de condities conform de NEN 2767 als leidraad worden gebruikt.



Om de lokale economie te steunen is het streven om, waar mogelijk, de werkzaamheden uit te voeren met lokale partijen. Naast het zo duurzaam mogelijk beheren en onderhouden van de gebouwen, houden we bij beheer en onderhoud rekening gehouden met de gebruikers. Hoog in het vaandel staat het waarborgen van veiligheid, functionaliteit en continuïteit van zowel de objecten als de gebruikers.



2 Onderhoud gemeentelijke gebouwen

2.1 Doelstelling

De doelstelling van het gemeentelijk gebouwenbeheer is om de gemeentelijke eigendommen sober en doelmatig te beheren op een onderhoudsniveau dat past bij het gebruik van het pand en bij de toekomstverwachting van het gebouw. Wij gebruiken hiervoor de condities conform de NEN 2767 als leidraad.

Bij het beheer en onderhoud van de gebouwen staan veiligheid, duurzaamheid, wet- en regelgeving en de gebruiker centraal. Door te sturen op een onderhoudsniveau per object kan het onderhoud van de gemeentelijke gebouwen kostentechnisch het meest gunstig worden uitgevoerd.

Duurzaam beheren van het gemeentelijk vastgoed.

In de 'Duurzaamheidsvisie Neder-Betuwe 2016-2020' zijn de volgende uitgangspunten vastgelegd:

1. *In het kader van goed rentmeesterschap gaan we als gemeente zuinig en zorgvuldig om met mensen, middelen en milieu. Zo proberen we een gezonde, veilige en schone leefomgeving te creëren, niet alleen voor de huidige inwoners van onze gemeente, maar ook voor toekomstige generaties.*
2. *Rol van de gemeente: De gemeente geeft zelf het goede voorbeeld, onder meer door een duurzaam inkoopbeleid en energiezuinige gebouwen. Duurzaamheid is voor alle beleidsterreinen van belang. Daar waar de gemeente een rol vervult zal duurzaamheid als criterium overal en altijd meegewogen worden.*
3. *Ambities: We stimuleren duurzame alternatieven voor de verwarming van gebouwen in de gemeente. Zo willen we dat de gemeente in haar eigen gebouwen gebruik maakt van energiebesparende maatregelen.*
4. *Doelstellingen: Momenteel wordt al ruim 25% van het eigen stroomverbruik in gemeentelijke gebouwen duurzaam opgewekt door middel van zonne-energie op de eigen daken. Als doelstelling voor 2020 willen we 50% van ons energieverbruik in het gemeentelijk vastgoed zelf opwekken.*

Van meerjarenonderhoudsplan naar een duurzaam meerjarenonderhoudsplan

Het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed betekent een lagere CO₂- uitstoot en lagere energiekosten. Daarmee besparen we geld.

Ten opzichte van een traditioneel meerjarenonderhoudsplan bevat een duurzaam meerjarenonderhoudsplan ook verbetermaatregelen ten aanzien van energieprestatie en binnenmilieu. Opbrengst van energiebesparende maatregelen worden afgezet tegen de kosten van deze maatregelen en eventuele verbetermaatregelen in het binnenmilieu. Daarmee verbetert de kwaliteit van gemeentelijke gebouwen en wordt geld verdiend.



In het 'Beheerplan gemeentelijke gebouwen Neder-Betuwe 2018–2021' staat beschreven welke werkzaamheden wij aan de gemeentelijke gebouwen gaan uitvoeren met daarbij de geraamde kosten (meerjarenonderhoudsplan) voor de periode 2018 tot en met 2021.

Dit betreffen de kosten voor het dagelijks onderhoud, het verhelpen van klachten, groot onderhoud en de investeringen in duurzaamheid.

Het duurzaam meerjarenonderhoudsplan is gebaseerd op verwachte uitvoeringsperiodes en op geraamde kosten. De werkelijke kosten kunnen aan het einde van de periode afwijken van de raming. Het meerjaren-onderhoudsplan wordt iedere vier jaar geactualiseerd.

2.2 Definities

Om een eenduidig beeld van het beheer en onderhoud van de gemeentelijk gebouwen te schetsen worden de onderstaande definities uitgelegd.

Maatschappelijk vastgoed:

Maatschappelijk vastgoed is een verzamelbegrip. Doorgaans wordt bedoeld op een gebouw of terrein met een publieke functie op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, welzijn, maatschappelijke opvang en/of (medische) zorg. Voorbeelden van maatschappelijk vastgoed zijn: scholen, culturele centra, buurthuizen, sportaccommodaties.

Technisch vastgoedbeheer:

Gemeente Neder-Betuwe heeft een portefeuille met diverse vastgoedobjecten die beheerd en onderhouden moeten worden. Dat is de taak van Gebouwenbeheer van gemeente Neder-Betuwe.

De gebouwenbeheerder ontfermt zich over de hem toegewezen voorraad en beheert die in functie van de doelstellingen van zijn opdrachtgever. Die doelstellingen verschillen zeer sterk tussen de verschillende actoren.

Accommodatiebeheer – dagelijks onderhoud:

Beheertaken zijn taken die worden uitgevoerd ten behoeve van de huurder/gebruiker van het gebouw. Taken die hier onder vallen zijn onder andere: verhuur, schoonmaak, klachtenregistratie, kleine onderhoudswerkzaamheden zoals het vervangen van lampen en het contractonderhoud voor onder andere de verwarmings- en liftinstallaties.

Het gaat hierbij om werkzaamheden die de kwaliteitsvermindering van de bouw en installatiedelen vertragen.

Planmatig onderhoud:

Gebouwen zijn uiteraard aan slijtage onderhevig en lopen soms ook schade op door het gebruik en door blootstelling aan weer en wind. Het gevolg hiervan is dat de technische kwaliteit van het gebouw in al zijn onderdelen achteruit gaat en de functie die het gebouw moet vervullen, bijvoorbeeld wonen of werken, in gevaar komt.



Onderhoud is erop gericht om een gebouw in een dusdanige staat te houden of terug te brengen en dat de functie die aan het systeem (of: gebouw) is toegewezen, behouden blijft.

Meerjarenonderhoudsplan (MOP):

In het meerjarenonderhoudsplan worden de werkzaamheden beschreven die binnen de onderhoudsperiode gepland staan. Aan de geplande werkzaamheden wordt een kostenindicatie gekoppeld waardoor een beeld ontstaat van de benodigde financiën om het geplande onderhoud uit te kunnen voeren.

Het meerjarenonderhoudsplan geeft zowel een indicatie van het jaar van uitvoering van de werkzaamheden als de geraamde kosten. De werkelijke kosten kunnen aan het einde van de periode afwijken van de raming.

2.3 Onderhoudsniveau

Het onderhoudsniveau van de gemeentelijke gebouwen van gemeente Neder-Betuwe wordt bepaald door de conditie die is te vergelijken met conditiescoretabel horende bij de NEN2767.

De NEN2767 is een tool die is ontwikkeld om op objectieve wijze de conditie van een bouwwerk te bepalen. De NEN2767-systematiek bepaalt aan de hand van een conditiemeting de conditiescore van een object. Hierbij geldt dat conditiescore 1 gelijk staat aan nieuwbouw en conditiescore 6 het einde van de technische levensduur omvat. In figuur 1 is de NEN2767 conditiescoretabel ingevoegd.

Gemeente Neder-Betuwe heeft geen NEN2767-inspecties van haar gebouwen. Bij het onderhoud van de gebouwen wordt de conditiescore van de NEN2767 wel als leidraad gebruikt.

Voor gemeente Neder-Betuwe geldt dat het onderhoudsniveau waarop de gebouwen worden beheerd, object specifiek is. De classificering is als volgt:

- Objecten met een representatieve functie of met een monumentale waarde worden beheerd op een niveau dat vergelijkbaar is met niveau 2 à 3 van de NEN2767.
Bij renovatiewerkzaamheden hanteren we voor deze objecten NEN2767 niveau 2.
- Functionele gebouwen zoals gymzalen, verenigingsgebouwen en dergelijke worden beheerd op een niveau dat vergelijkbaar is met niveau 3 à 4 van de NEN2767.
Bij renovatiewerkzaamheden hanteren we voor deze objecten NEN2767 niveau 2 à 3.
- Panden die worden verkocht of overgedragen. Deze worden, afhankelijk van het type pand en het gebruik, beheerd op NEN2767 niveau 3 of 4. Bij deze objecten rekken we het onderhoud zoveel mogelijk.
- Panden die op de nominatie staan voor sloop, worden - afhankelijk van het gebruik - beheerd op een NEN2767 niveau 4 of 5. Leegstaande gebouwen zonder gebruiksfunctie worden beheerd op niveau 6 waarbij het beheer voornamelijk bestaat uit sturen op veiligheid en het voorkomen van overlast voor de omgeving.



Conditie score	Omschrijving	Gebrekenbeeld	Nadere omschrijving
1	Uitstekend	Geen gebreken	Nieuwbouwkwaliteit en/of met nieuwbouw vergelijkbare kwaliteit
2	Goed	De eerste tekenen van gebreken	De primaire functievervulling van het onderdeel blijft volledig gewaarborgd.
3	Redelijk	Gebrekenbeeld komt op gang	Het verouderingsproces is over de gehele linie duidelijk op gang gekomen.
4	Matig	Gebrekenbeeld nog omkeerbaar	Het verouderingsproces heeft het element of het gebouw duidelijk in zijn greep.
5	Slecht	Gebrekenbeeld is onomkeerbaar	Het verouderingsproces is onomkeerbaar geworden.
6	Zeer slecht	Maximaal gebrekenbeeld	Een zodanig slechte toestand dat dit niet meer te classificeren is onder conditie 5.

Figuur 1: NEN2767 conditietabel.

2.4 Stand van zaken onderhoud gebouwen gemeente Neder-Betuwe

Gemeente Neder-Betuwe actualiseert iedere vier jaar het meerjarenonderhoudsplan.

In het 3^e kwartaal van 2017 heeft een externe adviseur de onderhoudsstatus van de vastgoedportefeuille geïnspecteerd. Aan de hand van de uitkomsten van deze inspectie zijn mutaties doorgevoerd in het vastgoedbeheersysteem - gemeente Neder-Betuwe maakt gebruik van Planon software - waardoor het meerjarenonderhoudsplan weer actueel is.

De uitdraai van de (beknopte) kostenraming behorende bij de meerjarenonderhoudsplanung (MOP) is bijgevoegd als bijlage B, overzicht verloop voorziening is bijgevoegd als bijlage C.



3 Ontwikkelingen in het gebouwenbeheer

Gemeente Neder-Betuwe heeft bij het beheer en onderhoud van de gemeentelijke gebouwen duurzaamheid en het milieu hoog in het vaandel.

De gebouwen waar veel elektra wordt gebruikt zijn voorzien van zonnepanelen. Diverse sporthallen zijn voorzien van ledverlichting en van domotica (= afstandsbeheer).

In 2018 staan aanvullende energiebesparende maatregelen op het programma. Dit betreft onder andere het plaatsen van zonnepanelen op 'kleinere' accommodaties en het vervangen van cv-ketels door warmtepompen.

De planning is om in de periode 2017–2021 het aantal zonneparken op de daken van de gemeentelijke gebouwen uit te breiden en waar mogelijk 'aanvullende' energiebesparende maatregelen te treffen. Hiermee wordt het aandeel hernieuwbare energie vergroot en het energieverbruik teruggedrongen.

3.1 Verplichte werkzaamheden (wet- en regelgeving)

Als gebouweneigenaar heeft gemeente Neder-Betuwe de plicht te waken over de veiligheid en de gezondheid, voor zover dit door het gebouw beïnvloed wordt, van de aanwezige personen in de gemeentelijke gebouwen.

Vanuit de overheid zijn diverse verplichtingen aan gemeente Neder-Betuwe als gebouweneigenaar opgelegd. De belangrijkste zijn:

- Technische installaties:
Voor de technische installaties zijn contracten met onderhoudspartijen afgesloten. Denk hierbij aan het onderhoud en de keuring van bijvoorbeeld liftinstallaties, elektrische installaties, installaties ten behoeven van het binnenklimaat, inbraak- en brandbeveiliging, ontruimingsinstallaties en bliksembeveiligingen.
- Energielabels (Regeling Energieprestatie Gebouwen)¹:
De Rijksoverheid heeft in 2008 het energielabel ingevoerd en scherpste per 1 januari 2015 de regelgeving rond het energielabel aan. Door de rijksoverheid is bepaald dat op enkele uitzonderingen na alle gebouwen moeten zijn voorzien van een energielabel. Een energielabel heeft een geldigheid van tien jaar. Na afloop van deze periode moet een gebouw opnieuw geïnspecteerd en gelabeld worden.
Gemeente Neder-Betuwe heeft in 2008 en in 2013 een groot deel van zijn gemeentelijke gebouwen die vallen binnen de Regeling Energieprestatie Gebouwen (REG), laten labelen. Als bijlage D is het resultaat van de energielabels bijgevoegd.

¹ <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels-gebouwen/bestaande-bouw/energielabel-utliliteitsgebouwen>



Diverse gebouwen zijn nog niet voorzien van een energielabel. Dit betreffen voornamelijk gebouwen waarbij werkzaamheden gepland staan die invloed hebben op het af te geven energielabel.

- Asbest:²

Sinds 1993 is het verboden om in de bouw asbest toe te passen. Per 1 januari 2024 is ook het hebben asbestdaken in Nederland verboden. Vastgoedeigenaren dienen voor 2024 alle asbestdaken gesaneerd te hebben.

Gemeente Neder-Betuwe heeft in zijn vastgoedportefeuille nog één object met een dak waarop asbesthoudende golfplaten zijn verwerkt. Dit betreft de voormalige gemeentewerkplaats aan de Betuwestraatweg 6 in Kesteren. De planning is om in 2019 groot onderhoud uit te voeren, het pand te verduurzamen en het aanwezige asbest te saneren.
- Duurzaamheid:³

Gemeente Neder-Betuwe streeft ernaar om in 2050 een energieneutrale gemeente te zijn. Vanaf 2020 is het streven van gemeente Neder-Betuwe om 100% duurzaam in te kopen. Tevens is voor 2020 de doelstelling dat 50% van het energieverbruik van het gemeentelijk vastgoed zelf wordt opgewekt.
- Regeling Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten:⁴

Vanaf het begrotingsjaar 2017 zijn de vernieuwde regels Besluit begroting en verantwoording (BBV) in werking getreden. Voor het beheer en onderhoud van de gemeentelijke gebouwen betekent dit dat er een splitsing moet worden gemaakt tussen groot onderhoud, onder andere vervangen van installaties, en onderhoud dat levensduur verlengend is zoals het vervangen van daken.

De investeringen groot onderhoud worden gespaard in de voorziening. De investeringen voor levensduur verlengend onderhoud moeten worden betaald uit de algemene middelen en dienen te worden geactiveerd.

3.2 Getroffen 'duurzame' maatregelen

Gemeente Neder-Betuwe heeft de afgelopen jaren tijdens het beheer en onderhoud van de gemeentelijke gebouwen al diverse duurzame maatregelen genomen. Daarnaast zijn diverse investeringen gedaan op het gebied van domotica en automatisering. De belangrijkste al getroffen maatregelen zijn:

- Zonnepanelen.

De doestelling, beschreven in de duurzaamheidsvisie is dat in 2020 het energieverbruik van de gemeentelijke gebouwen voor 50% bestaat uit hernieuwbare energie.

² <https://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/subsidieregeling-verwijderen-asbestdaken>

³ Duurzaamheidsvisie Neder-Betuwe 2016-2020

⁴ <http://www.commissiebbv.nl/> Notie verkrijgen en vervaardiging en onderhoud kapitaalgoederen 2007



In de periode 2014–2017 zijn de daken van het gemeentehuis en de sporthallen in Dodewaard, Kesteren en Ochten voorzien van zonnepanelen. In de aankomende periode worden ook kleinere objecten voorzien van zonnepanelen.

- Domotica

Voor zover mogelijk zijn alle gebouwen voorzien van ‘slimme meters’ die zijn gekoppeld aan het energiemonitoringssysteem van Erbis. Hierdoor kan tot op dagniveau het energieverbruik worden gemonitord en vergeleken met voorafgaande periodes of met andere objecten. Met behulp van dit systeem kan onder andere het effect van de energiebesparende maatregelen worden gemeten.

De sporthallen, gymzalen en het gemeentehuis van gemeente Neder-Betuwe zijn voorzien van een op afstand inzichtelijk gebouwenbeheersysteem (GBS). Hiermee worden de installaties bewaakt. De kleine gebouwen zijn uitgerust met op afstand te sturen thermostaten.

- Ledverlichting

Bij de sporthallen in Kesteren en in Dodewaard is de verlichting vervangen door energiezuinige ledverlichting. De aanpassing van de verlichting levert voor beide sporthallen gezamenlijk een jaarlijkse besparing op van 50.000 kWh.

- Warmtepompen

In het kader van duurzaamheid probeert gemeente Neder-Betuwe het gasverbruik bij de gemeentelijke gebouwen te minimaliseren. Dit doen wij door - waar mogelijk - de aankomende periode de gasgestookte verwarmingsinstallatie te vervangen door elektrische verwarmingssystemen met behulp van warmtepompen. Op twee locaties draait hiervoor een pilot. De eerste indruk is positief en na de winter wordt de pilot geëvalueerd.

- Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan

Om per object inzichtelijk te krijgen welke besparings- en verduurzamingsmogelijkheden er zijn, is voor diverse objecten een Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan (DMOP) opgesteld. Hierbij is niet alleen gekeken naar welke maatregelen effect hebben, maar ook naar wat onderhoudstechnisch en economisch het beste moment is om deze maatregelen te nemen. Door Greencrowd zijn haalbaarheidsrapporten opgesteld voor de sporthallen, gymzalen en de gemeentewerkplaats in Kesteren. Voor de uitvoering van de maatregelen die in deze rapporten staan, zijn voor de binnensportgebouwen de investeringskredieten al beschikbaar gesteld op 12 oktober 2017.

In het raadsvoorstel ‘Actualisatie Beheerplan Onderhoud Gebouwen 2018 – 2021’ zijn in het meerjarenonderhoudsplan maatregelen vanuit het DMOP opgenomen.



3.3 Geplande werkzaamheden

- Zonnepanelen sportgebouwen.
Voor 2018 staat het leggen van zonnepanelen op de gymzalen in Kesteren en in Echteld en op sporthal De Biezenwei op de planning. Gekeken wordt op de mogelijkheden tot uitbreiding van de huidige zonneparken.
Voor 2019/2020 staat het nemen van duurzame maatregelen gepland bij de in de overige in aanmerking komende gebouwen.

- Valbeveiliging.
Vanuit de Arbo-wet is het verplicht om bij werkzaamheden op een dak hoger dan 2,5 meter en binnen 4 meter van de dakrand, gebruik te maken van een valbeveiligingsvoorziening. Binnen gemeente Neder-Betuwe is een aantal objecten met een dak hoger dan 2,5 meter waar geen valbeveiliging is aangebracht. Veelal betreft dit daken waar installaties op staan waardoor het ingewikkeld en kostbaar is om hier een deugdelijke valbeveiliging op aan te brengen. De verwachte kosten voor het alsnog aanbrengen van valbeveiliging zijn opgenomen in het MOP.

- Groot onderhoud/renovatie sporthal De Biezenwei en De Snellenburg in Opheusden.
In 2018 staat voor De Biezenwei groot onderhoud gepland waarbij het moment wordt aangegrepen om deze sporthal te verduurzamen en weer up-to-date te maken voor de komende 30 jaar.
Als bijlage E is de memo bijgevoegd betreffende het groot onderhoud/renovatie sporthal De Biezenwei en De Snellenburg in Opheusden

- Groot onderhoud gemeentewerf Kesteren.
De gemeentewerf in Kesteren is verhuurd als werf/kantoorruimte aan Avri.
Het dak ervan bestaat uit asbesthoudende dakplaten die conform de huidige wet- en regelgeving in 2024 gesaneerd moet zijn. In 2019 staat groot onderhoud aan de werf gepland.
Gelet op het energieverbruik van de gemeentewerf is het interessant om het moment van het groot onderhoud aan te grijpen om het pand te verduurzamen, het zogenoemde 'met werk, werk maken'. Bij het vervangen van de dakplaten zal onder andere de dakisolatie worden verbeterd en onderzocht wordt of het interessant is om dakplaten met zonnepanelen toe te passen. Tevens wordt gekeken of de gasgestookte verwarmingsinstallatie kan worden vervangen door elektrische verwarming.
Als bijlage F is de memo bijgevoegd betreffende het groot onderhoud en de verduurzaming van de werf in Kesteren.

- Verkoop politiebureau Nedereindsestraat 1 Kesteren.
Het politiebureau aan de Nedereindsestraat in Kesteren staat sinds juni 2017 te koop. Vanuit de markt is er interesse in het gebouw. Omdat naar verwachting het pand in 2018/2019 geen



onderdeel meer uitmaakt van de vastgoedportefeuille, is het gebouw niet meer opgenomen in het meerjarenonderhoudsplan.



4 Financiën

Om de kosten voor het duurzaam meerjarig onderhoud voor de periode 2018–2021 inzichtelijk te maken is een meerjarenonderhoudsplan (MOP) opgesteld. In het MOP staat een indicatie van het jaar waarin welke onderhoudsactiviteiten uitgevoerd worden met de daarbij horende kostenindicatie.

Doordat activiteiten in tijd kunnen verschuiven en het kostenramingen betreffen, zijn de kosten in het MOP een indicatie op basis van ervaringscijfers.

Als bijlage B is de kostenraming duurzaam meerjarenonderhoudsplanung (MOP) bijgevoegd. Het overzicht van de voorziening is bijgevoegd als bijlage C.

4.1 Verantwoording financiën

De financiën behorende bij het beheer en onderhoud van de gemeentelijke gebouwen wordt jaarlijks verantwoord in de begrotingscyclus.



Bijlage A: Overzicht van de gemeentelijke gebouwen met de categorie-indeling

Categorie						Naam:	Adres:	Plaats:	Bvo:
1	2	3	4	5	6				
						Objecten volledig beheer:			
1						Gemeentehuis	Burgemeester Lodderstra	Opheusden	3560
					1	Gemeentewerkplaats Kesteren	Betuwestraatweg 6	Kesteren	550
1						Gemeentewerkplaats Opheusden	Kastanjelaan 33	Opheusden	375
				1		Politiebureau Kesteren	Nedereindsestraat 1	Kesteren	660
1						Kerktoeren Dodewaard	Waalbandijk 58	Dodewaard	
1						Kerktoeren NH Kerk Echteld	Ooiesestraat 1	Echteld	
1						Kerktoeren NH Kerk Ochten	Kerkstraat 1	Ochten	
1						Kerktoeren NH Kerk Hien	Waalbandijk 95	Dodewaard	
1						Kerktoeren NH Kerk IJzendoorn	Dorpstraat 30	IJzendoorn	
1						Kerktoeren NH Kerk Kesteren	Kerkstraat 4	Kesteren	
1						Kerktoeren NH Kerk Opheusden	Hamsestraat 2a	Opheusden	
				1		Stationswoning	Stationsstraat 38 t/m 42	Kesteren	
				1		Rouwcentrum de Markthof (incl. berging)	Marktstraat 5	Opheusden	416
				1		Rouwcentrum de Hoef - Berging	Hoeflaan	Ochten	31
				1		Begraafplaats Kalksestraat - Berging	Kalksestraat 4c	Dodewaard	
		1				De Hoendrik	Nedereindsestraat 27c	Kesteren	155
		1				De Notenbalk	Hamstraat 6	Opheusden	531
		1				De Snellenburg	Vuurdoornstraat 2	Opheusden	508
	1					Gymzaal Echteld	Achterstraat 27	Echteld	412
	1					Gymzaal Kesteren	Nedereindstraat 27b	Kesteren	430
		1				Jeugdsoos Columbus	Bagijnestraat 1	Ochten	127
			1			Peuterspeelzaal de Dijkweters	A. van Burenlaan 2	Dodewaard	302
			1			Peuterspeelzaal Pippeloentje	P.C. Hoofdstraat 10	Kesteren	285
		1				Sporthal de Biezenwei	Fazantstraat 30	Opheusden	1970
		1				Sporthal de Eng	Dalwagen 78b	Dodewaard	1697
		1				Sporthal de Leede	Kasteelstraat 4	Kesteren	1965
		1				Sportzaal de Linie	Liniestraat 24	Ochten	818
			1			Trefpunt	P.C. Hoofdstraat 10	Kesteren	203
						Monumenten (kunst): - gedenk tekens			
				41		Gedenktekens en kunstwerken in de openbare ruimte			
2	7	6	5	4	45	Totaal objecten / Beheer 69			

1: Overheidsgebouwen: gebouwen die worden gebruikt voor de gemeentelijke bedrijfsvoering. Dit zijn het gemeentehuis en de gemeentewerf.



- 2: Monumentale gebouwen:** dit zijn onder andere de kerktorens.
- 3: Sportaccommodaties:** gymzalen en sporthallen.
- 4: Welzijnslocaties:** peuterspeelzalen, sociaal-culturele centra, dorpshuizen.
- 5: Af te stoten vastgoed:** dit zijn objecten die voor de gemeentelijke organisatie geen waarde toevoegen omdat deze panden op de nominatie staan om te worden afgestoten.
- 6: Overig vastgoed:** dit zijn objecten die niet passen in bovenstaande categorieën. Hieronder vallen objecten zoals baarhuisjes op begraafplaatsen en gedenktekens.



Bijlage B: Kostenraming duurzaam meerjarenonderhoudsplanning

Kostenraming grootonderhoud en preventief onderhoud (tlv voorziening)

Boeknummer – object	2018	2019	2020	2021
35200170 Sporthal De Biezenwei	€ 450.521	€ 9.726	€ 6.836	€ 6.275
35200110 Gymzaal Kesteren	€ 5.060	€ 3.973	€ 3.876	€ 12.349
35200120 Sporthal De Leede	€ 13.751	€ 5.046	€ 16.888	€ 39.255
35200130 Gymzaal Echteld	€ 30.204	€ 11.466	€ 4.396	€ 3.496
35200140 Sportzaal De Linie	€ 22.647	€ 11.548	€ 13.270	€ 14.958
35200150 Sporthal De Eng	€ 45.803	€ 25.721	€ 61.585	€ 7.102
35500020 Onderhoud torens + gebouwen (monumenten)	€ 46.540	€ 15.880	€ 53.335	€ 28.190
30300030 Stationsstraat 38/40/42	€ -	€ -	€ -	€ -
46300030 De Snellenburg	€ 129.406	€ 1.027	€ -	€ -
46300031 De Hoendrik	€ -	€ -	€ 2.181	€ -
46300032 Trefpunt	€ 12.855	€ -	€ 612	€ -
46300033 Jeugdsoos Columbus	€ 4.703	€ 767	€ 9.691	€ 249
46300035 De Notenbalk	€ 21.772	€ 6.193	€ 31.389	€ 6.446
46500021 Peuterspeelzaal Pippeloentje	€ 1.730	€ -	€ 63.852	€ 471
46500023 De Dijkkewtters	€ 1.280	€ 6.413	€ 17.644	€ 1.341
47240030 Rouwcentrum De Markhof	€ -	€ 21.069	€ 6.328	€ 12.160
62110000 Werkplaats Kesteren	€ 5.324	€ 16.553	€ 3.788	€ 634
62110001 Werkplaats Opheusden	€ -	€ 5.173	€ 6.043	€ 681
62400010 Gemeentehuis Neder-Betuwe	€ 22.667	€ 8.748	€ 23.261	€ 11.500
Totaal	€ 814.263	€ 149.303	€ 324.975	€ 145.107

Kostenraming grootonderhoud (tlv investering)

Boeknummer - object	Investering	Kapitaallast	Investering	Kapitaallast	Investering	Kapitaallast	Investering	Kapitaallast
	2018	2019	2019	2020	2020	2021	2021	
Sporthal De Biezenwei	€ 466.157	€ 20.200	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
De Snellenburg	€ 100.661	€ 4.362	€ -	€ -	€ 49.729	€ 2.155	€ -	€ -
De Dijkkewtters	€ 36.393	€ 1.577	€ -	€ -	€ 51.728	€ 2.242	€ -	€ -
Werkplaats Kesteren	€ -	€ -	€ 52.402	€ 2.271	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal	€ 603.211	€ 26.139	€ 52.402	€ 2.271	€ 101.457	€ 4.397	€ -	€ -

*) Kapitaallasten worden conform de financiële verordening het jaar volgend op het jaar van de Investering opgenomen in de begroting.

Cumulatief betekent dit voor deze periode een kapitaallast van € 26.139 + € 2.271 + € 4397 = € 32.807.



Bijlage C: Overzicht dotatie / onttrekking voorziening

	2018	2019	2020	2021
Stand voorziening 1 januari:	€ 682.222	€ 86.222	€ 159.593	€ 52.906
Toevoeging:	€ 236.038	€ 236.038	€ 236.038	€ 236.038
Onttrekking gymtoestellen:	€ 17.775	€ 13.365	€ 17.750	€ 17.450
Onttrekkingen onderhoud:	€ 814.263	€ 149.302	€ 324.975	€ 145.107
Verloop voorziening:	€ 86.222	€ 159.593	€ 52.906	€ 126.387



Bijlage D: Overzicht energielabel per gebouw

Naam:	Adres:	Plaats:	Energielabel	Jaar van uitgifte
Objecten volledig beheer:				
Gemeentehuis	Burgemeester Lodderstra	Opheusden	A	2013
Gemeentewerkplaats Kesteren	Betuwestraatweg 6	Kesteren	-	Uitvoeren na renovatie
Gemeentewerkplaats Opheusden	Kastanjelaan 33	Opheusden	-	
Politiebureau Kesteren	Nedereindsestraat 1	Kesteren	F	2013
Kerktoeren Dodewaard	Waalbandijk 58	Dodewaard	Nvt	Monument
Kerktoeren NH Kerk Echteld	Ooiesestraat 1	Echteld	Nvt	Monument
Kerktoeren NH Kerk Ochten	Kerkstraat 1	Ochten	Nvt	Monument
Kerktoeren NH Kerk Hien	Waalbandijk 95	Dodewaard	Nvt	Monument
Kerktoeren NH Kerk IJzendoorn	Dorpstraat 30	IJzendoorn	Nvt	Monument
Kerktoeren NH Kerk Kesteren	Kerkstraat 4	Kesteren	Nvt	Monument
Kerktoeren NH Kerk Opheusden	Hamsestraat 2a	Opheusden	Nvt	Monument
Stationswoning	Stationsstraat 38 t/m 42	Kesteren	Nvt	Monument
Rouwcentrum de Markthof (incl. berging)	Marktstraat 5	Opheusden	-	
Rouwcentrum de Hoef - Berging	Hoeflaan	Ochten	Nvt	< 50m2
Begraafplaats Kalksestraat - Berging	Kalksestraat 4c	Dodewaard	-	
De Hoendrik	Nedereindsestraat 27c	Kesteren	-	
De Notenbalk	Hamstraat 6	Opheusden	G	2013
De Snellenburg	Vuurdoornstraat 2	Opheusden	C	2013
Gymzaal Echteld	Achterstraat 27	Echteld	-	
Gymzaal Kesteren	Nedereindstraat 27b	Kesteren	A	2013
Jeugdsoos Columbus	Bagijnestraat 1	Ochten	-	
Peuterspeelzaal de Dijkweters	A. van Burenlaan 2	Dodewaard	-	
Peuterspeelzaal Pippeloentje	P.C. Hoofdstraat 10	Kesteren	-	
Sporthal de Biezenwei	Fazantstraat 30	Opheusden	D	2008
Sporthal de Eng	Dalwagen 78b	Dodewaard	B	2008
Sporthal de Leede	Kasteelstraat 4	Kesteren	C	2008
Sportzaal de Linie	Liniestraat 24	Ochten	A	2013
Trefpunt	P.C. Hoofdstraat 10	Kesteren	-	



Bijlage E: Memo uitvoeren groot onderhoud en energiebesparende maatregelen bij het complex De Biezenwei – De Snellenburg in Opheusden

Datum: 8-11-2017

Onderwerp: Uitvoeren groot onderhoud en energiebesparende maatregelen bij het complex De Biezenwei – De Snellenburg in Opheusden

Zaaknummer/Documentnr.:

Van: J. Geurtz

Aan:

t.k.n.:

kopie:

Inleiding:

Sporthal De Biezenwei vormt samen met sociaal-cultureel centrum De Snellenburg een bouwkundig complex aan de Fazantstraat in Opheusden. Het complex is gebouwd in 1979 en is aan ‘groot onderhoud’ toe.

In het meerjarenonderhoudsplan (MOP) staan voor De Biezenwei en voor De Snellenburg in 2018 groot onderhoud (renovatie) gepland.

Het geplande groot onderhoud omvat onder andere:

- Vervangen dakbedekking
- Vervangen gevelbekleding hoogbouw
- Onderhoud aan deuren en kozijnen
- Vervangen armaturen
- Renovatie kleedkamers en toiletten

De Biezenwei heeft als energielabel D. De Snellenburg heeft het energielabel C (A-label is zeer energiezuinig G-label is zeer energie-onzuinig).

In september 2015 stelde de gemeenteraad de ‘Duurzaamheidsvisie 2016-2020’ vast. Hierin staat beschreven dat gemeente Neder-Betuwe zijn vastgoed gaat verduurzamen en ernaar streeft om 50% van het eigen energieverbruik zelf op te wekken.

Het uitvoeren van het geplande grootonderhoud is een logisch moment voor het nemen van duurzame energiebesparende maatregelen.

Geschikte energiebesparende maatregelen zijn:

- Verhogen van de isolatiewaarde van wanden en daken.
- Het plaatsen van zonnepanelen.
- Het toepassen van ledverlichting.
- Het verwarmen door middel van een warmtepomp.



Beoogd effect:

Door het uitvoeren van groot onderhoud en het nemen van energiebesparende maatregelen wordt het complex De Biezenwei – De Snellenburg toekomstbestendig gemaakt voor de aankomende 30 jaar. (

Argumenten:

1.1 Er staat groot onderhoud gepland voor 2018

In het meerjarenonderhoudsplan staat voor 2018 groot onderhoud gepland. Het uitvoeren van het grootonderhoud biedt een natuurlijk/logisch moment voor het nemen van duurzame maatregelen.

1.2 Verbeteren binnenklimaat

Bij het uitvoeren van groot onderhoud (gevels en daken) wordt de isolatiewaarde van het gebouw verbeterd door nieuwe isolatie met een hogere RC-waarde toe te passen. Door de schil van het gebouw extra te isoleren zal het energieverbruik voor verwarming worden teruggedrongen en ontstaat een stabiel binnenklimaat.

2.1 Nastreven Duurzaamheidsvisie Neder-Betuwe 2016-2020

In september 2015 is door de gemeenteraad de Duurzaamheidsvisie Neder-Betuwe 2016-2020 vastgesteld. Hierin staat het voornemen van gemeente Neder-Betuwe om zijn vastgoed te verduurzamen en het streven om 50% van het eigen energieverbruik zelf op te wekken.

2.2 Voldoen aan de door de raad opgestelde bezuinigingstaakstelling

De gemeenteraad heeft opdracht gegeven om te besparen op de exploitatie van de sportgebouwen. Door energiebesparende maatregelen te treffen, pv-panelen te installeren en over te gaan op verwarming door middel van warmtepompen wordt invulling gegeven aan de gestelde bezuinigingstaak. Hiervoor heeft de gemeenteraad op 12 oktober 2017 het benodigde krediet beschikbaar gesteld.

Kanttekeningen:

1.1 Uitstellen – afstellen groot onderhoud

Door geen groot onderhoud uit te voeren of het groot onderhoud uit te stellen zal het onderhoudsniveau afnemen met als gevolg op den duur risico's voor de veiligheid van de gebruikers.

Financiën:

In het Meerjarenonderhoudsplan (MOP) gemeentelijke gebouwen is voor 2018 rekening gehouden met het groot onderhoud van De Biezenwei en De Snellenburg. Als gevolg van de nieuwe BBV regels worden maatregelen die levensduur verlengend zijn of te maken hebben met verduurzaming gekapitaliseerd

De totale kosten voor de renovatie worden geraamd op € 1.141.994,-.

In het kader van de BBV-regeling dient € 566.818,- te worden aangemerkt als investering. De kapitaallasten van deze investeringen bedraagt op basis van lineair, 30 jaar afschrijving en 1% rente = € 24.562,- per jaar. Voor de renovatie is € 575.176,- beschikbaar vanuit de onderhoudsvoorzieningen De Biezenwei en De Snellenburg.

Communicatie:

Gebruikers tijdig informeren over de voortgang van de werkzaamheden.

Vervolgstappen:

Het inkopen van producten en diensten volgens het aanbestedingsbeleid van gemeente Neder-Betuwe.

- Uitvoeren renovatie: Meervoudig onderhandse aanbesteding.

Samenvatting:

Sporthal De Biezenwei vormt samen met sociaal-cultureel centrum De Snellenburg een bouwkundig complex aan de Fazantstraat in Opheusden. Het complex is gebouwd in 1979 en is aan 'groot' onderhoud toe. In het



meerjarenonderhoudsplan (MOP) staan voor De Biezenwei en voor De Snellenburg in 2018 groot onderhoud (renovatie) gepland.

De Biezenwei heeft energielabel D. De Snellenburg heeft energielabel C (A-label is zeer energiezuinig G-label is zeer energie-onzuinig).

In september 2015 is door de gemeenteraad de Duurzaamheidsvisie 2016-2020 vastgesteld. Hierin staat beschreven dat gemeente Neder-Betuwe zijn vastgoed gaat verduurzamen en ernaar streeft om 50% van het eigen energieverbruik zelf op te wekken.

Het uitvoeren van het geplande grootonderhoud biedt een natuurlijk/logisch moment voor het nemen van duurzame energiebesparende maatregelen.



Datum afdoening:

Bijlage F: Memo Grootonderhoud en verduurzamen werf Betuwestraatweg 6 te Kesteren

Datum: 8-11-2017

Onderwerp: **Grootonderhoud en verduurzamen werf Betuwestraatweg 6 te Kesteren**

Zaaknummer/Documentnr.:

Van: J. Geurtz

Aan:

t.k.n.:

kopie:

Inleiding:

De werf aan de Betuwestraatweg 6 in Kesteren is omstreeks 1980 gebouwd en is in gebruik geweest als gemeentewerf. Vanaf 2014 worden gebouw en terrein verhuurd aan Avri. Avri gebruikt de werf als regionale uitvalsbasis voor haar beheertaken openbare ruimte. Avri onderzoekt de mogelijkheid om de werf in Kesteren af te stoten en alle werkzaamheden in Tiel te centraliseren. Wanneer dit onderzoek is afgerond is onbekend.

Het hoofdgebouw heeft een dak dat grotendeels is bedekt met asbesthoudende golfplaten (circa 600 m²). Conform de wet- en regelgeving is het verboden om na 2024 asbesthoudende bedekking op daken te hebben. Het college heeft aangegeven dat wij in asbestsanering een voorbeeldfunctie hebben.

Het vervangen van de dakbedekking in combinatie met het meerjarig geplande onderhoud geeft een ‘natuurlijk’ moment om het pand te verduurzamen.

De werf in Kesteren heeft energielabel D (A-label is zeer energiezuinig, energielabel G is zeer energie-onzuinig). Het dak van de werf is door zijn ligging zeer geschikt voor zonnepanelen. Door bij het ontwerpen van de zonnepaneelinstallatie rekening te houden met de vervanging van de ‘traditionele’ gasgestookte cv-ketel door een (duurzame) elektrische warmtepomp kan de gasaansluiting worden verwijderd. Het gebouw kan dan ‘theoretisch’ voorzien in haar eigen energiebehoefte.

Beoogd effect:

Het voldoen aan wet- en regelgeving en het verduurzamen van het gemeentelijk eigendom aan de Betuwestraatweg 6 in Kesteren.

Argumenten:

1.1 Ingaan verbod op asbestdaken vanaf 2024

Vanaf 2024 is het verboden om asbesthoudende dakbedekking op de daken te hebben.

1.2 Uitvoeren gepland groot onderhoud

In het meerjarenonderhoudsplan is voor 2019 rekening gehouden met onder andere het vervangen van het asbesthoudende dak.

2.1 Uitvoeren gepland groot onderhoud

Het uitvoeren van het groot onderhoud levert een natuurlijk moment op voor het verduurzamen van het gebouw aan de Betuwestraatweg.

2.2 Nastreven Duurzaamheidsvisie Neder-Betuwe 2016-2020

In september 2015 is door de gemeenteraad de Duurzaamheidsvisie 2016-2020 vastgesteld. Hierin staat dat gemeente Neder-Betuwe zijn vastgoed gaat verduurzamen en ernaar streeft om 50% van het eigen energieverbruik zelf op te wekken.

2.3 Ligging dak geschikt voor zonnepanelen

Door de ligging van het gebouw is het dak van de werf geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen. Op de werf is plaats voor circa 600 m² aan panelen. Rekening houdend met het vervangen van de gasgestookte cv-installatie door een warmtepomp is er circa 125 m² (17.000kWh) aan zonnepanelen nodig om te voorzien in het eigen energiegebruik.

2.4 Het gasloos maken van de werf

Door te kiezen voor een warmtepomp en een elektronisch verwarmingssysteem is er voor de gemeentewerf geen gasaansluiting meer nodig.

2.5 Lage rente

Wanneer de gemeente zelf investeert in zonnepanelen hoeft slechts 1% rente te worden toegerekend aan de afschrijving.

3.1 Nastreven Duurzaamheidsvisie Neder-Betuwe 2016-2020.

In de Duurzaamheidsvisie 2016-2020 staat dat de gemeente bereid is om publieke gebouwen en gronden beschikbaar te stellen voor duurzame energie-initiatieven van derden.

3.2 Ligging dak geschikt voor zonnepanelen

Het resterende dakvlak kan beschikbaar gesteld worden aan een energiecoöperatie (postcoderoos) voor het opwekken van energie.

Kanttekeningen:

1.1 Verplicht saneren van de asbesthoudende dakplaten voor 2024

Wettelijk zijn gebouweigenaren verplicht om alle asbesthoudende daken voor 2024 te saneren. Het saneren van het dak biedt de mogelijkheid om de isolatiewaarde van de kapconstructie te verbeteren. Hierdoor zal het warmteverlies / energieverlies worden teruggedrongen wat een positief effect heeft op de energiekosten van de werf. In het meerjarenonderhoudsplan is in 2019 rekening gehouden met het vervangen van het asbesthoudende dak.

2.1 Investeren in duurzaamheid, nodig om aan de Duurzaamheidsvisie 2016-2020 te kunnen voldoen.

Wanneer niet wordt geïnvesteerd in duurzame oplossingen, voldoen we niet aan de doelstelling om 50% van het eigen energieverbruik zelf op te wekken.

2.2 Bijkomende investeringskosten bij toepassing warmtepomp

Om het rendement van een warmtepomp te verhogen wordt geadviseerd om de warmtepomp te combineren met lage temperatuurradiatoren.

2.3 Zelf investeren in zonne-energie

Gemeente Neder-Betuwe kan de zonnepanelen leasen. Het voordeel daarvan is dat de gemeente niet in een keer een grote investering hoeft te doen maar de investering gespreid betaalt. Het nadeel van leaseconstructies zijn de forse rentekosten.

2.4 Geen gebruik maken van de subsidie Stimulering Duurzame Energieproductie +

Voor de aanschaf van zonnepanelen op de locatie aan de Betuwestraatweg 6 heeft de gemeente een beschikking voor een subsidie Stimulering Duurzame Energieproductie+ (SDE+) ontvangen van netto € 0,08 per opgewekte kWh.

Vereiste voor het ontvangen van de subsidie is dat de locatie beschikt over een grootverbruik elektra-aansluiting. Bij de werf is geen grootverbruikaansluiting aanwezig. De kosten van aanleg van deze aansluiting (indicatie volgens Liander € 34.600,-) en de vaste lasten behorende bij deze aansluiting, wegen niet op tegen de subsidie van € 0,08 per kWh opgewekte energie. Het advies is om geen gebruik te maken van de subsidie SDE+ voor de werf maar deze te gebruiken voor sporthal De Biezenwei.

3.1 Beschikbaar stellen van dak voor derden (Regeling verlaagd tarief / Postcoderoos)

Op het dak van de werf is naast de ruimte die nodig is voor zonnepanelen voor het eigen gebruik, nog circa 475 m² beschikbaar om zonnepanelen op te leggen.

Wanneer de gemeente besluit om beschikbare ruimte op het dak te verhuren aan een energiecoöperatie, dan zal de coöperatie de investering en exploitatie van de zonnepaneelinstallatie voor haar rekening nemen. De gemeente ontvangt een geringe vergoeding voor het beschikbaar stellen van het dakoppervlak. De opbrengsten van de installatie zijn volledig voor de coöperatie.

Deelnemers aan de coöperatie die komen uit het gebied dat in de zelfde postcode (kaart met afkadering van het voor subsidie in aanmerking komende gebied) ligt als de installatie, kunnen gebruik maken van de regeling verlaagd tarief. Hierbij kunnen de deelnemers afhankelijk van de participatie in de coöperatie tot 10.000 kWh verrekenen met de opgewekte energie.

Wanneer wordt besloten om een gedeelte van het dak beschikbaar te stellen, dan zal dit voor een periode van tenminste 15 jaar zijn tegen een geringe huurvergoeding.

Bij de beleidsmedewerker milieu is een initiatief aangemeld voor een postcode-regeling.

Instemmen met het beschikbaar stellen van een gedeelte van het dak brengt risico's met zich mee. Wanneer het pand gedurende de looptijd van het contract met de energiecoöperatie wordt afgestoten, dan zal de verplichting richting de energiecoöperatie de verkoopwaarde negatief beïnvloeden.

4.1 Onduidelijkheid over Avri als huurder van de werf in Kesteren

De geplande werkzaamheden voor de aanleg van zonnepanelen vergen een forse investering. Uitgaande van het huidige gebruik is de terugverdientijd van de zonnepanelen berekend op 11 jaar en van de warmtepomp op 13 jaar.

Doordat binnen de organisatie geen duidelijkheid kan worden gegeven of Avri de aankomende jaren de werf blijft huren is het lastig inzichtelijk te maken of de investeringen in de werf in Kesteren rendabel zullen zijn. Investeren in de werf zal bij eventuele verkoop of verhuur van het object een positieve invloed hebben.

Financiën:

In het meerjarenonderhoudsplan (MOP) gemeentelijke gebouwen is in 2019 rekening gehouden met grootonderhoud van de werkplaats in Kesteren. In het kader van de nieuwe BBV-regels dient de investering in de dakplaten en zonnepanelen geactiveerd te worden. Hierdoor ontstaan jaarlijks terugkomende kapitaallasten. De kapitaallasten behorende bij de investeringen voor het dak en de zonnepanelen (totaal € 52.402,-) bedragen op basis van lineair, 30 jaar afschrijving en 1% rente € 2.271,- per jaar.

De kosten van het overige groot onderhoud (totaal € 20.926,-) worden betaald uit de voorziening onderhoud gebouwen.

De jaarlijkse besparing op de energielasten van het gebouw wordt geraamd op € 3.061,- .

Overzicht investeringen:

Onderdeel:	Investering	Jaarlast
- Investering: verwijderen asbest, vernieuwen dak en zonnepanelen	€ 52.402,-	€ 2.271,-
- Uit voorziening: vervangen cv door warmtepomp, radiatoren, goten	€ 20.800,-	
- Jaarlijkse besparing energielasten		- € 3.061,-
	Totaal	- € 790,-

Per saldo levert de investering in PV panelen en de warmtepomp een netto jaarlijks exploitatievoordeel op van € 790,-.

De financiële gevolgen van de investeringslast, vrijval voorziening, vermindering toevoeging voorziening en de besparing op de energiekosten worden opgenomen in het voorstel voor de actualisatie van het gebouwenbeheerplan in december 2017.

Terugverdientijd energiebesparende maatregelen:

Wanneer wordt gekozen voor het vervangen van de gasgestookte verwarmingsinstallatie in combinatie met het plaatsen van zonnepanelen voor eigen gebruik, dan ziet de terugverdientijd per onderdeel er als volgt uit:

Onderdeel:	Investering:	Terugverdientijd:
- Zonnepanelen 17.000 kWh	€ 24.200,-	11 jaar
- Warmtepomp	€ 10.500	13 jaar (na aftrek subsidie)

Communicatie:

Artikel in de diverse communicatiekanalen (persbericht ca) over de verduurzaming van de werf in Kesteren in relatie tot het Duurzaamheidsbeleid van gemeente Neder-Betuwe. Optie artikel in het Neder-Betuwe Magazine

(eventueel themanummer Duurzaamheid) - na realisatie - over de duurzaamheid en om asbestsanering onder de aandacht te brengen. Artikel te verzorgen door de beleidsmedewerker milieu.

Vervolgstappen:

Het inkopen van producten en diensten volgens het aanbestedingsbeleid van de gemeente Neder-Betuwe.

- Saneren asbesthoudende dakbedekking en het leveren en monteren van geïsoleerde dakplaten inclusief dakbedekking en goten: meervoudig onderhandse aanbesteding.
- Leveren en monteren van zonnepanelen: meervoudig onderhandse aanbesteding.
- Leveren en monteren van warmtepomp: enkelvoudig onderhandse aanbesteding.

Samenvatting:

Het dak van het hoofdgebouw van de werf bestaat grotendeels uit asbesthoudende dakbedekking. Volgens de huidige wet- en regelgeving is het verboden om na 2024 asbesthoudende bedekking op de daken te hebben.

Het vervangen van de dakbedekking in combinatie met het meerjarig geplande onderhoud geeft een ‘natuurlijk’ moment om het pand te verduurzamen.

Het dak van de werf is door de ligging geschikt om zonnepanelen te leggen. Door bij het ontwerpen van de zonnepaneelinstallatie rekening te houden met de vervanging van de ‘traditionele’ gasgestookte cv-ketel door een (duurzame) elektrische warmtepomp, kan de gasaansluiting worden verwijderd en kan het gebouw ‘theoretisch’ voorzien in haar eigen energiebehoefte.

Het resterende dakoppervlak kan beschikbaar worden gesteld aan een lokale energiecoöperatie om hier zonne-energie op te wekken. Instemmen met het beschikbaar stellen van een gedeelte van het dak brengt risico's met zich mee. Wanneer het pand gedurende de looptijd van het contract met de energiecoöperatie wordt afgestoten, dan zal de verplichting richting de energiecoöperatie de verkoopwaarde negatief beïnvloeden.

Datum afdoening: