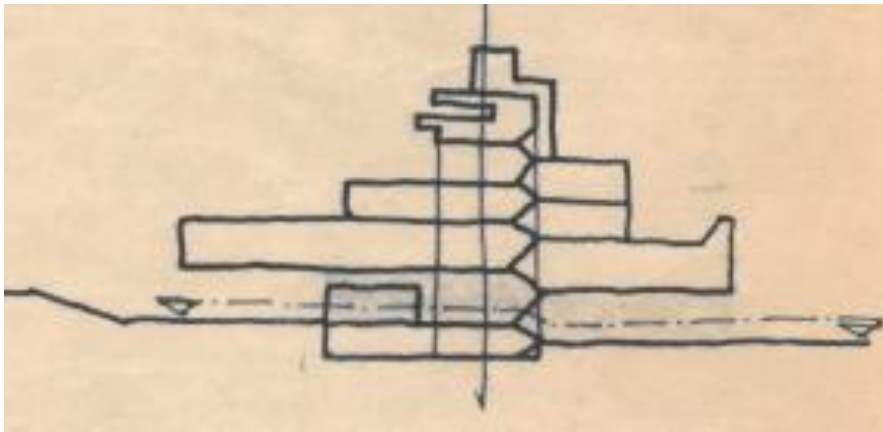


# Notitie “Verduurzaming Stadhuis Terneuzen”



*FIGUUR 1, STADHUIS TERNEUZEN 1969, KNOOPPUNT VAN BESTUUR EN MAATSCHAPPIJ*

## Van energielabel G naar B én een financiële besparing

Uitwerking van mogelijke ambities m.b.t. herstel van de technische staat t/m aanzienlijke kwaliteit- en duurzaamheidsverbetering. Dit binnen de financiële beperkingen waar de organisatie momenteel rekening mee moet houden.

Datum: 19-5-2020

## Verantwoording

Titel: Notitie “Verduurzaming Stadhuis Terneuzen”  
Van energielabel G naar B én een financiële besparing

Projectnummer: 2018.054

Zaaknummer: 311659

Datum: 19 mei 2020

Organisatieonderdeel: Afd. Realisatie & Beheer, team Techniek

Auteur(s) Patrick Anema

## Doelstelling

Zoek naar mogelijkheden en essentiële informatie om bij te dragen aan een optimum tussen investeringen in het stadhuis i.c.m. andere ambities die binnen de gemeente spelen.

*“investeer waar noodzakelijk en passend binnen de te verwachte levensduur / het resterende gebruik van het pand” (Assche, 2020).*

### Leeswijzer

Wij hebben gemeend om naast het opzoeken van de maximale grenzen onze horizon te verbreden. Dit hebben wij gedaan door het opbouwen van een strategie. In deze strategie hebben we vanaf het meest abstracte niveau gewerkt. Hiervoor hebben we vanuit verschillende invalshoeken een analyse op het gebouw gemaakt. Dit komt terug vanaf pagina 7. Er blijven een tweetal toekomstperspectieven over die een logisch gevolg zijn van de analyse. Een deel van de overige perspectieven hebben wij eerder uitgewerkt. Dit document hebben we dan ook toegespitst op de toekomstperspectieven ‘Consolideren’ en ‘Investeren’. Deze perspectieven komen terug op pagina 11, resp. 14. Hierbij hebben we een verdieping opgezocht. Vanuit deze perspectieven hebben we diverse uitwerkingen beschreven en onderbouwd. We hebben deze samengevat in maatregelpakketten. Dit geheel is essentiële informatie voor het onderbouwen van de eerder aangegeven noodzaak tot investering in deze huisvesting.

Op pagina 18 wordt de notitie afgesloten met conclusies en aanbeveling.

Dit geheel zorgt ook voor bouwstenen om tot een renovatie van een deel van het gebouw te komen. Tenslotte is stilstand, achteruitgang. En de kosten van nieuwbouw staan niet in verhouding tot de huisvestingsbehoefte waarin het gebouw nu voorziet en kan blijven voorzien.

## Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	4
Strategie.....	5
1 Stap 1. Herformuleren ambitie en beleid .....	6
2 Stap 2. Portefeuille analyse .....	6
2.1 Analyse vastgoedrollen .....	8
2.2 Perspectieven .....	9
3 Stap 3. Selectie van maatregelen.....	10
3.1 Houdbaarheid van de maatregelen .....	10
3.2 Maatregelen om de huidige situatie te ‘consolideren’ .....	11
3.3 Maatregelen om ten opzichte van de huidige situatie te ‘investeren’ .....	14
4 Stap 4. Uitwerking van maatregelen.....	17
5 Stap 5. Uitbesteden en uitvoeren .....	17
6 Stap 6. Meten stand van zaken (evaluatie).....	17
Conclusies en aanbeveling.....	18
Conclusie 1 .....	18
Conclusie 2.....	18
Conclusie 3.....	18
Aanbeveling.....	18
Bijlagen .....	19
Bijlage I, Bijlage uit energiebesparingsonderzoek adviesbureau Sweco .....	19
Bijlage II, Huidig energielabel.....	20
Bijlage III, Overzicht verwachte kapitaalslasten vs. besparing.....	21

# Strategie

“Gebouwen kosten geld en voorzien in een behoefte” (Wal, 2019)

Een logische redenering maar goed om bij stil te staan. Zo moet ook het stadhuis als vastgoedobject voorzien in een huisvestingsbehoefte. Het is goed om stil te staan bij de vraag of het object nog steeds aansluit bij de behoefte. Om te komen tot de gewenste essentiële informatie die nodig is voor de renovatie en/of verduurzaming van het stadhuis werken we volgens een cyclisch proces. Dit proces is weergegeven in Figuur 2.



FIGUUR 2, CYCLISCH PROCES, ONTLEEND VAN (WAL, 2019)

Om te voorkomen dat dit cyclisch proces leidt tot een kip-ei verhaal wordt normaliter gestart bij stap 1, het formuleren van ambitie/beleid. Vervolgens worden de overige stappen uitgewerkt.

Als het gebouw niet meer voorziet in de behoefte heeft het geen zin om het gehele proces te doorlopen.

## 1 Stap 1. Herformuleren ambitie en beleid

We hebben geconstateerd dat er een aantal ambities met betrekking tot huisvesting en duurzaamheid binnen de gemeente vastliggen. Deze ambities hebben we hieronder opgesomd. Op het gebied van duurzaamheid is (nog) geen beleid voor ons maatschappelijk vastgoed vastgesteld.

### *Activiteitenprogramma Klimaat en Duurzaamheid*

In het activiteitenprogramma zijn ambities door de gemeenteraad vastgesteld. Eén van de belangrijkste ambities is dat het maatschappelijk vastgoed van de gemeente in 2045 energieneutraal is (Bakker, ir., 2017). In dit document gaan wij in op de volgende door de raad vastgestelde ambities uit dit programma:

- Blz. 8 - Ambitie 2: Er wordt meer duurzame energie op het gemeentelijk grondgebied opgewekt;
- Blz. 8 - Ambitie 3: De gemeentelijke organisatie is energieneutraal in 2045;
- Blz. 16 - Activiteit 4. Energiemaatregelen voor het stadhuis/stadskantoor onderzoeken;
- Blz. 17 - Activiteit 5. Energiebesparende maatregelen toepassen bij onderhoud van gemeentelijke gebouwen;
- Blz. 18 - Activiteit 8. Pompen met een frequentie gestuurde toerentalregeling;
- Blz. 22 - Activiteit 20. In 2019 de mogelijkheden (laten) onderzoeken om energieneutraal te worden in 2045. Het college en de raad zullen hierover nader worden geadviseerd.

### *Coalitieakkoord*

In het coalitieakkoord (2018-2021) spreekt de coalitie uit dat zij gedurende deze periode duurzaamheid hoge prioriteit geven. De portefeuillehouder (Wethouder Ben van Assche) heeft zijn ambitie verduidelijkt met de onderstaande formulering.

### *Ambitie portefeuillehouder*

Duurzaamheid is volgens de portefeuillehouder een gewichtige afweging maken tussen energetische maatregelen en de verwachte levensduur (al dan niet na renovatie) alsook de daaraan verbonden afschrijvingstermijnen.

Met andere woorden: *“investeer slim: investeer waar noodzakelijk en passend binnen de te verwachte levensduur / het resterende gebruik van het pand. Stoot onvolledig benutte panden af en stimuleer multifunctioneel gebruik van de resterende panden.” (liever 1 pand verwarmen i.p.v. 3 op een avond)*

*(Bron: Ben van Assche, wethouder grote projecten en duurzaamheid)*

## 2 Stap 2. Portefeuille analyse

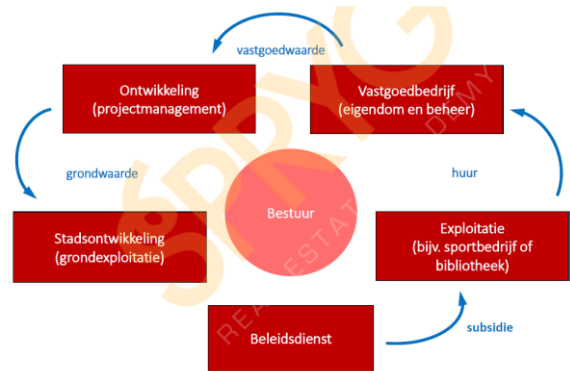
Een portefeuille analyse, alhoewel het woord ‘portefeuille’ impliceert dat het gaat om meerdere vastgoed objecten, is het model ook voor een enkel object te gebruiken.

Het model geeft duidelijk visueel weer door middel van kleuren hoe er vanuit de verschillende rollen in het vastgoed tegen het vastgoed wordt aangekeken. De kleur groen staat voor positief, geen interventie nodig. De kleur oranje staat voor minder positief, interventie is nodig om terug positief te worden. Rood daarentegen geeft aan dat de vastgoedrol overweegt of interventie nog nodig is of dat zij een ander toekomstperspectief als behoud voor ogen hebben (Wal, 2019).

## Vastgoedrollen

Om een analyse voor een gebouw te kunnen doen is het van belang om hier alle betrokken rollen bij te betrekken. Binnen het gemeentelijk vastgoed zijn verschillende rollen te onderscheiden. Zie hiervoor ook Figuur 3. De rollen zijn:

- Beleidsdienst;
- Exploitatie (huisvesting eigen organisatie);
- Vastgoedbedrijf (eigendom en beheer);
- Ontwikkeling (projectmanagement);
- Stadsontwikkeling (grondexploitatie).

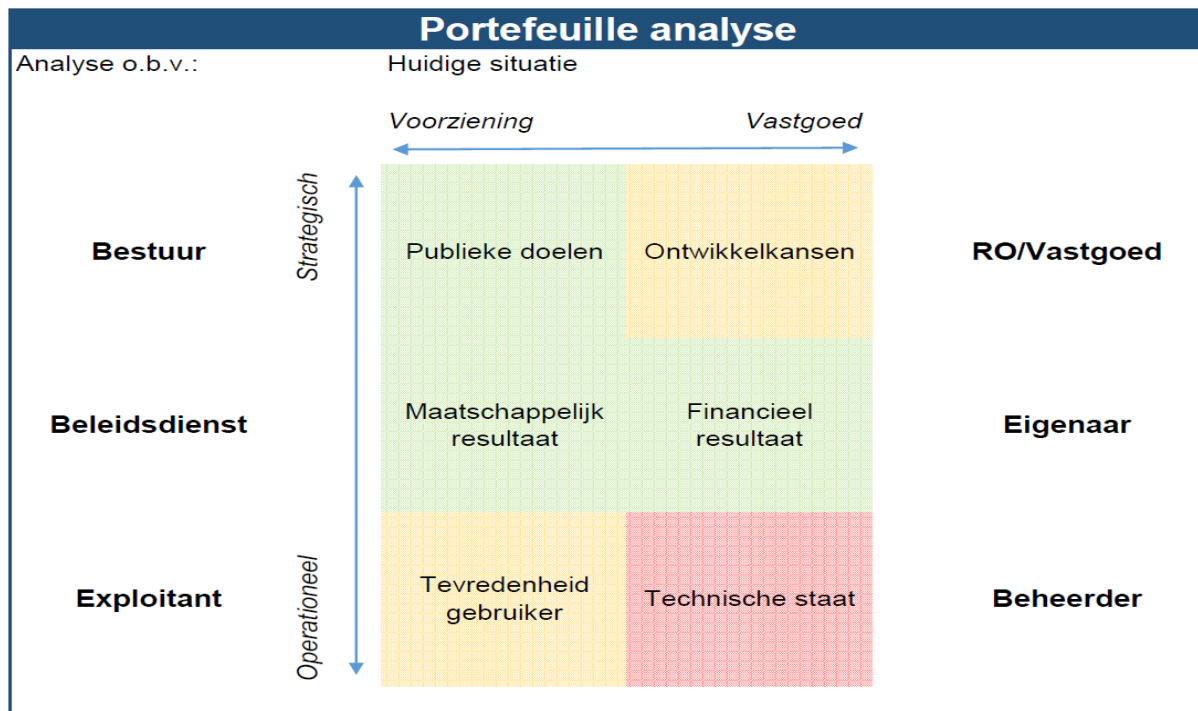


FIGUUR 3, VASTGOEDROLLEN

## Visuele weergave

In een portefeuilleanalyse wordt een onderscheid gemaakt in de verschillende vastgoedrollen. Er bestaat een onderscheid tussen strategische, tactische en operationele rollen. Daarnaast is de ene rol meer op de voorziening en andere meer op de vastgoed georiënteerd. Zie onderstaande Figuur 4.

De kleur groen staat voor positief, geen interventie nodig. De kleur oranje staat voor minder positief, interventie is nodig om terug positief te worden. Rood daarentegen geeft aan dat de vastgoedrol overweegt of interventie nog nodig is of dat zij een ander toekomstperspectief als het huidige voor ogen heeft.



FIGUUR 4, PORTEFEUILLE ANALYSE, STADHUIS TERNEUZEN

Voor het uitvoeren van de analyse hebben we gebruik gemaakt van aannames.

## 2.1 Analyse vastgoedrollen

In de Analyse zijn zes vastgoedrollen opgenomen. Zoals aangegeven hebben we hierbij aannames gedaan. Dit komt de betrouwbaarheid van dit onderzoek niet ten goede, de methode is daarentegen wel valide door toepassing van het model uit de wetenschap. Onderstaand staan per rol de argumenten bij de aannames aangegeven.

### *Bestuur*

Vanuit de rol van bestuurder hebben wij aangenomen dat de huisvesting voldoet aan de daarvoor bestemde publieke doelen. Tenslotte biedt deze huisvesting aan ambtenaren. Daarom is het vlak groen gekleurd.

### *Beleidsdienst*

De beleidsdienst is in het geval van het stadhuis een vreemd begrip. Het gebouw voorziet in een maatschappelijk resultaat. Ofwel de diensten die in het gebouw zitten kunnen hun taken erin uitvoeren. Daarom is het vlak groen gekleurd.

### *Exploitant*

Het vlak van de exploitant gaat over de ervaring van de gebruikers, de personen die dagelijks gebruik maken van het gebouw. Omdat zij regelmatig aangeven dat het gebouw en haar faciliteiten niet meer voldoen aan de gewenste manier van werken is het vlak niet groen. Daarnaast ervaren de gebruikers dat het klimaat in het gebouw niet optimaal is en zeker niet in vergelijking tot andere ‘moderne’ gebouwen. Kortom argumenten om het vlak oranje te kleuren.

### *RO/Vastgoed*

In deze vastgoedrol wordt minder naar de functie van het gebouw gekeken maar meer naar het object als de waarde die het vertegenwoordigt of kan vertegenwoordigen. Zo is het stadhuis gelegen op een centrale locatie. Daarnaast zorgt de ligging aan de Westerschelde ervoor dat de locatie meer kan opbrengen dan waar het momenteel voor ingezet wordt. Vanuit deze rol worden er ook ontwikkelkansen gezien op het gebied van klimaat en duurzaamheid (Bakker, ir., 2017) Vanwege de ontwikkelkansen van de locatie is het vlak oranje gekleurd. Als de ontwikkelkansen worden ingevuld wordt dit vlak ‘groen’.

### *Eigenaar*

Voor de eigenaar van het object is het van belang dat het financieel resultaat goed is. Nu heeft het object (mede vanwege de leeftijd) een lage financiële boekwaarde. Ook de kapitaallasten zijn laag. Daarnaast liggen de overige exploitatielasten in vergelijking tot andere kantoren mogelijk hoger. Resumerend is het financieel resultaat voor de functie gemiddeld goed en daarom is het vlak groen gekleurd.

Gezien de huidige financiële situatie is een lastenverlichting welkom.

### *Beheerder*

De beheerder van het gebouw is verantwoordelijk voor de technische staat van het gebouw. Inmiddels is in vele notities aangegeven dat de beheerder vindt dat de technische staat zich op de grens van het toelaatbare bevindt. Daarbij zien we door de toenemende externe ontwikkelingen m.b.t. duurzaamheid dat de technische staat van het gebouw binnen afzienbare tijd niet meer voldoet. Daarbij kan de beheerder met de huidige onderhoudsmiddelen niet meer voldoen aan het benodigde onderhoud van het kapitaal. Daarom is dit vlak rood gekleurd.



## 2.2 Perspectieven

Vanuit de voorgaande analyse zijn er verschillende toekomstperspectieven mogelijk. Deze perspectieven lopen uiteen van consolideren (behouden) tot aan slopen van het gebouw. De volgende zes perspectieven worden onderscheiden:

- Consolideren
- Investeren
- Heroverwegen
- Tijdelijk gebruiken
- Afstoten
- Slopen

Voor het overgrote deel (met mogelijk interventies) voldoet het gebouw aan de uitgangspunten van de verschillende vastgoedrollen. Hierdoor is het niet nuttig om de perspectieven slopen en afstoten nader uit te werken.

Deze perspectieven zijn wel reëel als meer dan de helft van de vlakken rood gekleurd zou zijn. De overige perspectieven worden hieronder verder toegelicht.

### *Consolideren*

Consolideren betekent het versterken of bestendig maken van de huidige positie. Ofwel verduurzamen in de zin van levensduur verlengend maken zodat het gebouw (nog) langer te gebruiken is.

Omdat duidelijk aangegeven is dat de organisatie een financiële uitdaging heeft hebben wij meerdere scenario's uitgewerkt in Par. 3.2.

### *Investeren*

Door te investeren binnen de financiële beperkingen die onze organisatie nu kent is het mogelijk om een aantal essentiële problemen op te lossen. Deze essentiële problemen worden ervaren door de beheerder en exploitant van het gebouw. Deze beide vastgoedrollen acteren op het operationele vlak. Dit impliceert dat deze problemen op een relatief eenvoudige wijze en op korte termijn opgelost kunnen worden.

Omdat duidelijk aangegeven is dat de organisatie een financiële uitdaging heeft hebben wij meerdere scenario's uitgewerkt in Par. 3.3

### *Heroverwegen*

Het is mogelijk om de huidige huisvesting te heroverwegen. Een snelle berekening toont aan dat dit een niet geringe toename van kapitaallasten met zich meebrengt. Gezien de huidige financiële situatie van de gemeente lijkt het geen haalbaar perspectief om de huisvesting te heroverwegen.

### *Tijdelijk gebruiken*

Het perspectief tijdelijk gebruik is voornamelijk gericht op de tussentijdse inzet van een gebouw. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als een ruimte voor enige tijd niet wordt gebruikt omdat een gebouw een andere functie krijgt, of gesloopt wordt. Een schoolgebouw wordt bijvoorbeeld tijdelijk ingezet. Het lijkt geen perspectief wat wenselijk is voor het stadhuis.

### 3 Stap 3. Selectie van maatregelen

Bij de selectie van maatregelen in relatie tot de perspectieven ‘Consolideren’ en ‘Investeren’ gaan we in essentie uit van de huidige onderstaande problemen en ontwikkelingen:

- Het stadhuis heeft dringend technisch onderhoud nodig.
- We hebben als organisatie een financiële uitdaging.
- De energielasten van het stadhuis zijn hoog.
- De tevredenheid van medewerkers in het stadhuis over de werkplek is laag.
- De overheid moet maatschappelijk vastgoed verduurzamen (het goede voorbeeld geven).

#### 3.1 Houdbaarheid van de maatregelen

Om op termijn het hoofd te bieden aan de bovengenoemde problemen en ontwikkelingen moeten we maatregelen nemen. Deze maatregelen hebben een bepaalde houdbaarheid. Door nu maatregelen te nemen om op de middellange termijn versterken we de huidige positie. Dit noemen we consolideren. Na de middellange termijn moeten er opnieuw maatregelen genomen worden om het gebouw opnieuw te ‘consolideren’. Zie par. 3.2.

Door nu maatregelen te nemen voor op de lange termijn investeren we direct in maatregelen die leiden tot een langere houdbaarheid. Naar verwachting kunnen we na 25 jaar (2045) dat de genomen maatregelen op dat moment nog voldoende acceptabel zijn. Bijkomend voordeel is dat we direct na uitvoering kunnen profiteren. We kunnen profiteren van de maatregelen die in deze tijd nog boven het ‘algeheel geaccepteerd’ niveau ligt. Zie par. 3.3.

Met ‘algeheel geaccepteerd’ niveau bedoelen we de mate van acceptatie door de vastgoedrollen. Zie par. 2.1.

#### Continuüm

De relatie tussen de perspectieven en te nemen maatregelen zijn weergegeven in onderstaande continuüm.

<b>Perspectief</b>	<b>Consolideren</b>			<b>Investeren</b>
<i>Maatregelpakket</i>	1	2	3	4
<i>Verwachte overschrijding grens geaccepteerd niveau</i>	2020			2045

##### 3.1.1 Overige ontwikkelingen

Bij het inzetten van huisvesting in de toekomst is het belangrijk om na te gaan hoe en op deze wordt ingezet door de huidige gebruikers. Bij wijzigingen hierin biedt dit kansen om te schuiven met een deel van de gebruikers binnen de huisvesting.

Op de plaatsen waar nu door medewerkers krapte wordt ervaren of functionaliteiten gemist worden ontstaan door deze ontwikkeling kansen.

Te denken valt aan het ruimer opzetten van de bestuur vleugel, vergaderfaciliteiten en stilte werkplekken die bij het moderne werken horen, kunnen we dan in het stadhuis onder brengen. Dit gebouw leent zich daar uitermate voor. Kosten voor deze ontwikkelingen zijn niet meegenomen in deze notitie.

### 3.2 Maatregelen om de huidige situatie te 'consolideren'

Rekening houdend met de financiële uitdagingen waar de organisatie voor aan de lat staat hebben we een aantal maatregelpakketten samengesteld. Door een keuze te maken uit deze pakketten kunnen we de huidige problemen en ontwikkelingen het hoofd bieden.

Daardoor kan het gebouw zeker weer 10-15 jaar voldoen aan de eisen die de verschillende 'vastgoedrollen' aan het gebouw stellen.

Overigens is de technische levensduur van de maatregelen minimaal 25 jaar.

Wij hebben verschillende maatregelen samengevoegd in maatregelpakketten. Deze maatregelpakketten zijn op de volgende bladzijden uitgewerkt. De technische staat van het gebouw op de middellange termijn wordt terug op peil gebracht door het uitvoeren van maatregelpakket 2.

In een eerdere notitie hebben we aangegeven dat we de te nemen maatregelen niet hoeven af te stemmen met als uitgangspunt een energielabelklasse (bijv. energielabel C). Het stadhuis is vanwege de monumentstatus niet energielabelplichtig.

We zijn dan ook vrij om eventuele maatregelen te nemen. Deze kunnen we nemen vanuit financieel oogpunt of ambities m.b.t. duurzaamheid. In de onderstaande maatregelpakketten hebben we bovengenoemde problemen/ontwikkelingen gecombineerd. De benodigdheden en gevolgen (in positieve en negatieve zin) van de verschillende maatregelpakketten zijn weergegeven bij het betreffende pakket.

Genoemde kosten zijn gebaseerd op de kentallen van adviesbureau Sweco excl. kostenverhogende btw (1,05%), prijspeil 2020, inclusief engineering en bouwkundige projectleiderskosten en afgerond om schijnnaauwkeurigheid te voorkomen.

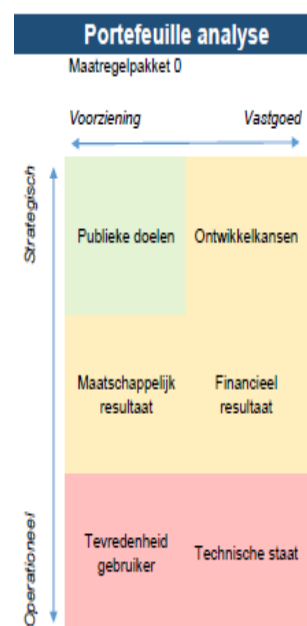
De (financiële voordelen na de terugverdiertijden op de middellange termijn (tot 25 jaar) zijn het grootst bij uitvoering van maatregelpakket 3. Door de investering van € 2 mio kunnen we op een termijn van 25 jaar een netto-besparing van € 1,5 mio realiseren. Zie hiervoor ook Bijlage III, Overzicht verwachte kapitaalslasten vs. besparing.

### Pakket 0, Niets doen

We voeren geen technisch onderhoud uit, hierdoor komt het gebouw in verval en vernietigen we het kapitaalgoed. We leggen hierdoor geen extra financiële druk en geven we de € 3 miljoen terug, wat ruimte geeft voor andere ambities.

Overigens is dit geen realistisch maatregelpakket omdat we zorg moeten dragen voor adequaat onderhoud om onze kapitaalgoederen in stand te houden. De Provincie ziet hierop toe. De noemenswaardige onderdelen van het pakket zijn uitgewerkt in onderstaande tabel met daarnaast de portefeuille analyse.

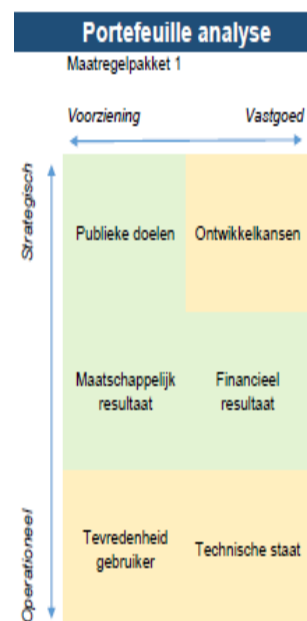
<b>Maatregelpakket 0</b>	<b>(extra) Investering (€)</b>	<b>Onderhoud budget MJOP (€)</b>	<b>Financiële besparing / jaar (€)</b>	<b>TVT (jaar)</b>
<b>Klachten / contractonderhoud)</b>	0	64.000	0	>50
<b>Risicoafdekking / onvoorzien (10% over investeringen)</b>	0	-	-	
<b>Totalen:</b>	<b>0</b>	<b>64.400</b>	<b>0</b>	



### Pakket 1, Enkel noodzakelijk technisch onderhoud

We voeren technisch onderhoud uit, dit doen we met geld uit ons onderhoudsbudget, hiermee leggen we geen extra financiële druk en geven we de € 3 miljoen terug, wat ruimte geeft voor andere ambities. De noemenswaardige onderdelen van het pakket zijn uitgewerkt in onderstaande tabel met daarnaast de portefeuille analyse. Het schilderen van de kozijnen moet elke +/- 6 jaar opnieuw gebeuren.

<b>Maatregelpakket 1</b>	<b>(extra) Investering (€)</b>	<b>Onderhoud budget MJOP (€)</b>	<b>Financiële besparing / jaar (€)</b>	<b>TVT (jaar)</b>
<b>Herschilderen kozijnen</b>	0	216.000	0	>50
<b>Vernieuwen verlichting</b>	0	210.000	7.000	- <sup>1</sup>
<b>Overige (incl. klachten / contractonderhoud)</b>	0	249.000	0	>50
<b>Risicoafdekking / onvoorzien (10% over investeringen)</b>	0	-	-	
<b>Totalen:</b>	<b>0</b>	<b>674.000</b>	<b>7.000</b>	



<sup>1</sup> Een terugverdiëntijd staat hier niet vermeld. De werkzaamheden worden bekostigd met budget t.b.v. onderhoud. Dit budget is geen 'extra' investering waarmee we een 'extra' financiële besparing behalen

## Pakket 2, Technisch onderhoud i.c.m. beperkte comfortverbetering/duurzaamheid

We voeren technisch onderhoud uit, dit doen we met geld uit ons onderhoudsbudget en combineren we met een deel van de € 3 miljoen (€ 1.533.000) die we aan beperkte comfortverbetering en duurzaamheid besteden, het overige deel (€ 1.467.000) geven we terug en geeft ruimte voor andere ambities. Door de maatregelen verbeteren we het comfort in het gebouw beperkt en verlagen we de energielasten, wat weer financiële ruimte geeft en we geven het goede voorbeeld.

De noemenswaardige onderdelen van het pakket zijn uitgewerkt in onderstaande tabel met daarnaast de portefeuille analyse.

<b>Maatregelpakket 2</b>	<b>(extra) Investering (€)</b>	<b>Onderhoud budget MJOP (€)</b>	<b>Financiële besparing / jaar (€)</b>	<b>TVT (jaar)</b>
<b>Vloerisolatie</b>	129.750	0	15.000	9
<b>Dakisolatie</b>	154.750	0	7.750	24
<b>Kozijnen, ramen en deuren vernieuwen</b>	684.500	216.000	55.250 <sup>2</sup>	12
<b>Vernieuwen verlichting</b>	0	210.000	7.000	- <sup>3</sup>
<b>Hybride opstelling verwarming</b>	181.500	0	28.000	7
<b>PV (zonne) panelen</b>	18.000	0	1.250	16
<b>Stelpost (herstel/aanp. interieur i.v.m. maatregelen)</b>	225.000	0	0	-
<b>Overige (incl. klachten / contractonderhoud)</b>	0	249.000	0	>50
<b>Risicoafdekking / onvoorzien (10% over investeringen)</b>	139.350	-	-	
<b>Totalen:</b>	<b>1.532.850</b>	<b>674.000</b>	<b>106.500</b>	<b>14</b>



<sup>2</sup> Financiële besparing bestaat uit vermeden schilderwerk (€ 50.000/jaar) en energiebesparing (€ 5.250/jaar)

<sup>3</sup> Een terugverdientijd staat hier niet vermeld. De werkzaamheden worden bekostigd met budget t.b.v. onderhoud. Dit budget is geen 'extra' investering waarmee we een 'extra' financiële besparing behalen

### 3.3 Maatregelen om ten opzichte van de huidige situatie te ‘investeren’

Naast mogelijkheden om de kwaliteit van het gebouw te stabiliseren (consolideren) zijn er maatregelen waarbij we de kwaliteit van het gebouw verhogen. Dit uit zich bijvoorbeeld in klimaat, comfortverbetering, deels esthetisch. Hiermee houden we het gebouw ook op de lange termijn op een acceptabel kwaliteitsniveau.

De investeringskosten van een op langere termijn, acceptabel kwaliteitsniveau liggen hoger. Echter de voordelen na de terugverdientijden zijn het grootst bij uitvoering van maatregelpakket 4. Door de investering van € 3,5 mio kunnen we op een termijn van 25 jaar een netto-besparing van € 1,2 mio realiseren. Zie Bijlage III, Overzicht verwachte kapitaalslasten vs. besparing. Na deze termijn neemt de besparing aanzienlijk toe.

Zoals eerder aangehaald verkeert de gemeente Terneuzen in een financiële situatie die het niet toelaat om al haar ambities te bekostigen.

Met het oog op het maken van keuzes op de lange termijn (25 jaar en verder) zijn dit de beste maatregelen. De maatregelen kunnen we nemen vanuit financieel oogpunt (waaronder waardevermeerdering van het gebouw) of ambities m.b.t. duurzaamheid. In de onderstaande maatregelpakketten hebben we bovengenoemde problemen/ontwikkelingen gecombineerd. De benodigheden en gevolgen (in positieve en negatieve zin) van de verschillende maatregelpakketten zijn weergegeven bij het betreffende pakket. Genoemde kosten zijn gebaseerd op de kentallen van Sweco excl. kostenverhogende btw (1,05%), prijspeil 2020, inclusief engineering en bouwkundige projectleiderskosten en afgerond om schijnnaauwkeurigheid te voorkomen.

#### *Pakket 3, Technisch onderhoud, comfortverbetering, duurzaamheid, (financieel optimaal)*

We voeren technisch onderhoud uit, dit doen we met geld uit ons onderhoudsbudget en combineren we met een deel van de € 3 miljoen (€ 2.212.000) die we aan comfortverbetering en duurzaamheid besteden, het overige deel geven we terug en geeft ruimte voor andere ambities. Door de maatregelen verbeteren we het comfort in het gebouw en verlagen we de energielasten, wat weer financiële ruimte geeft en we geven het goede voorbeeld.

Dit doen we op basis van het energiebesparingsonderzoek (Bijlage I, Bijlage uit energiebesparingsonderzoek adviesbureau Sweco ). Hierdoor behalen we een aanmerkelijke financiële besparing per jaar op energielasten en stijgende onderhoudskosten. We kozen in dit pakket voor maatregelen die de grootste financiële besparing met zich meebrengt. Dit pakket zorgt voor CO<sub>2</sub> reductie (duurzaamheid) van 43% t.o.v. huidig. Pakket 4 zorgt voor de grootste CO<sub>2</sub> reductie van 54%.

#### *Bijdrage overige ambities gemeente Terneuzen*

Door het toepassen van de maatregelen uit dit pakket 3 kunnen we een bijdrage (€ 788.000) vanuit de gereserveerde € 3 miljoen doen voor overige ambities. Dit komt doordat we niet de volledige investering benutten. Daarnaast levert dit pakket ook de grootste netto besparing op de begroting.

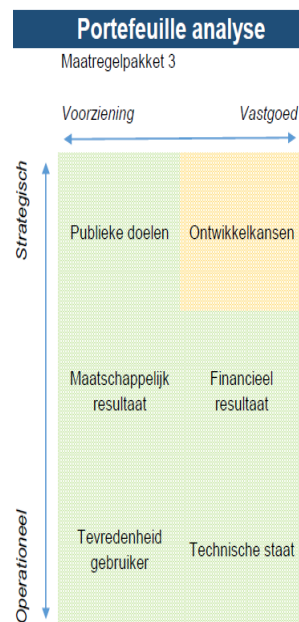
De noemenswaardige onderdelen van het pakket zijn uitgewerkt in onderstaande tabel met daarnaast de portefeuille analyse. Dit zijn de onderdelen die bijdragen tot het behalen van een energielabel B.

### Hybride opstelling verwarming

In dit maatregelpakket gaan we ook uit van een hybride opstelling voor de verwarming. Hierbij zorgen we ervoor dat we enkel gas gebruiken om te verwarmen wanneer dit nodig is. Dit is bijvoorbeeld het geval in de winter. Daarnaast kunnen we met deze opstelling deels het gebouw koelen. In de huidige situatie wordt de koeling verzorgd door een minder efficiënte koelmachine.

Met deze opstelling is het eenvoudiger om in de toekomst in te spelen op ontwikkelingen m.b.t. waterstof en/of biogassen.

<b>Maatregelpakket 3</b>	<b>(extra) Investering (€)</b>	<b>Onderhoud budget MJOP (€)</b>	<b>Financiële besparing / jaar (€)</b>	<b>TVT (jaar)</b>
<b>Vloerisolatie</b>	129.750	0	15.000	9
<b>Gevelisolatie</b>	367.000	25.000	17.500	12
<b>Dakisolatie</b>	154.750	0	7.750	24
<b>Kozijnen, ramen en deuren vernieuwen</b>	684.500	216.000	55.250 <sup>4</sup>	12
<b>Vernieuwen verlichting</b>	0	210.000	7.000	- <sup>5</sup>
<b>CO2 regeling en nieuwe LBK's</b>	250.250	52.000	7.750	44
<b>Hybride opstelling verwarming</b>	181.500	0	28.000	7
<b>PV (zonne) panelen</b>	18.000	0	1.250	16
<b>Stelpost (herstel/aanp. interieur i.v.m. maatregelen)</b>	225.000	0	0	-
<b>Risicoafdekking / onvoorzien (10% over investeringen)</b>	201.075	-	-	
<b>Totalen:</b>	<b>2.211.825</b>	<b>503.000</b>	<b>139.500</b>	<b>16</b>



<sup>4</sup> Financiële besparing bestaat uit vermeden schilderwerk (€ 50.000/jaar) en energiebesparing (€ 5.250/jaar)

<sup>5</sup> Een terugverdientijd staat hier niet vermeld. De werkzaamheden worden bekostigd met budget t.b.v. onderhoud. Dit budget is geen 'extra' investering waarmee we een 'extra' financiële besparing behalen

### Pakket 4, Investeren in lijn met activiteitenprogramma klimaat en duurzaamheid

We verduurzamen nog veel verder, geven invulling aan de 'Planet' – ambitie 2 en 3 ( "De gemeentelijke organisatie is energieneutraal in 2045" ) uit het activiteitenprogramma Klimaat en duurzaamheid. Dit activiteitenprogramma is op 20 april 2017 vastgesteld door de raad. Dit pakket 4 bevat ook maatregelen om te komen tot landelijke ambities en het geven van het goede voorbeeld.

De eerder genoemde ambitie 3 uit het vastgestelde activiteitenprogramma stelt dat de gehele gemeentelijke organisatie energieneutraal moet zijn in 2045. Hiermee insinueert de ambitie ook dat individuele gebouwen (als het stadhuis) niet energieneutraal moeten zijn in 2045. Wel is het logisch dat elk individueel gebouw de meest realistische bijdrage levert. Dit pakket zorgt voor de grootste CO<sub>2</sub> reductie (54% t.o.v. huidig).

#### Energieneutraal

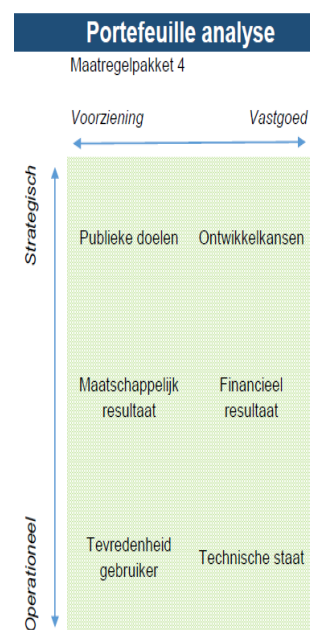
Met energieneutraal wordt bedoeld:

*In het gebouw (of perceel) wordt over het gehele jaar gemiddeld evenveel duurzame energie opgewekt als dat er binnen het gebouw aan energie wordt verbruikt. Hierbij wordt geen gebruik gemaakt van aardgas.*

Voor het Stadhuis Terneuzen kan in realistische zin niet voldaan worden aan de gestelde eis. Het dakoppervlak biedt niet voldoende ruimte voor het aantal pv (zonne)panelen en/of windenergieopwekking om volledig te voorzien in haar eigen energiebehoefte.

Dit pakket voorziet in het gasloos maken van het stadhuis. Hiermee verbruiken we deze fossiele brandstof niet meer. De noemenswaardige onderdelen van het pakket zijn uitgewerkt in onderstaande tabel met daarnaast de portefeuille analyse.

<b>Maatregelpakket 4</b>	<b>(extra) Investering (€)</b>	<b>Onderhoud budget MJOP (€)</b>	<b>Financiële besparing / jaar (€)</b>	<b>TVT (jaar)</b>
<b>Vloerisolatie</b>	129.750	0	15.000	9
<b>Gevelisolatie</b>	367.000	25.000	17.500	12
<b>Dakisolatie</b>	154.750	0	7.750	24
<b>Kozijnen, ramen en deuren vernieuwen</b>	684.500	216.000	55.250 <sup>6</sup>	12
<b>Vernieuwen verlichting</b>	0	210.000	7.000	- <sup>7</sup>
<b>CO2 regeling en nieuwe LBK's</b>	250.250	52.000	7.750	44
<b>Gasloos verwarming en koeling (lucht)</b>	1.318.000	82.000	66.250	23
<b>PV (zonne) panelen</b>	18.000	0	1.250	16
<b>Stelpost (herstel/aanp. interieur i.v.m. maatregelen)</b>	225.000	0	0	-
<b>Risicoafdekking / onvoorzien (10% over investeringen)</b>	314.725	-	-	-
<b>Totalen:</b>	<b>3.461.975</b>		<b>177.750</b>	<b>18</b>



<sup>6</sup> Financiële besparing bestaat uit vermeden schilderwerk (€ 50.000/jaar) en energiebesparing (€ 5.250/jaar)

<sup>7</sup> Een terugverdientijd staat hier niet vermeld. De werkzaamheden worden bekostigd met budget t.b.v. onderhoud. Dit budget is geen 'extra' investering waarmee we een 'extra' financiële besparing behalen



### *Bijdrage overige ambities gemeente Terneuzen*

Naar verwachting laat de druk op onze financiën deze (extra, € 462.000) investeringen nu niet toe. Het energiebesparingsonderzoek (Bijlage I, Bijlage uit energiebesparingsonderzoek adviesbureau Sweco ) geeft een inschatting van de bijbehorende kosten om te komen tot energieneutraliteit.

Door het toepassen van de maatregelen uit dit pakket kunnen we geen bijdrage vanuit de gereserveerde € 3 miljoen doen voor overige ambities. Dit komt doordat we de volledige investering benutten.

De noemenswaardige onderdelen van het pakket zijn uitgewerkt in onderstaande tabel met daarnaast de portefeuille analyse.

## **4 Stap 4. Uitwerking van maatregelen**

Deze stap vergt een vervolg op dit onderzoek. Voor dit moment gaat het te ver om het huidige uitwerkingsniveau voor alle maatregelen op een nog meer gedetailleerd niveau te krijgen. Het is dan ook eerst nodig om tot een selectie van maatregelen te (laten) besluiten. Deze kunnen dan vervolgens verder uitgewerkt worden.

## **5 Stap 5. Uitbesteden en uitvoeren**

Deze stap vergt een vervolg op voorgaande stappen. Voor dit moment gaat het te ver om het huidige uitwerkingsniveau voor alle maatregelen op een nog meer gedetailleerd niveau te krijgen. Het is dan ook nodig om tot een selectie en uitwerking van maatregelen te besluiten. Deze kunnen dan vervolgens verder uitbesteed en uitgevoerd worden.

## **6 Stap 6. Meten stand van zaken (evaluatie)**

Dit is de allerlaatste stap in het geheel. Deze volgt op voorgaande stappen.

## Conclusies en aanbeveling

Uit deze notitie zijn vele conclusies te trekken. In het gesprek wat hieraan vooraf ging is vooral meegegeven dat de financiële situatie van de gemeente een beperking oplevert. Hiermee rekening houdend valt te concluderen dat het voor het stadhuis nodig is om minimaal te huidige technische staat te verbeteren.

### Conclusie 1

Wanneer we in de toekomst het stadhuis zeker 10 jaar blijven gebruiken zou minimaal maatregelpakket 2 slim zijn, omdat we dan op korte termijn (10 jaar) een behaaglijk gebouw hebben en een noemenswaardig financieel exploitatievoordeel behalen.

### Conclusie 2

Om een groter financieel exploitatievoordeel te behalen is het aan te bevelen om voor zowel de middellange- als lange termijn te kiezen voor maatregelpakket 3. Hiermee realiseren we de grootste financiële besparing.

### Conclusie 3

Om aan te sluiten op de ambitie om in 2045 een energie neutrale gemeente te zijn moet gekozen worden voor de maatregelen in pakket 4. Dit pakket zorgt voor CO<sub>2</sub> reductie (duurzaamheid) van 54% t.o.v. huidig.

### Aanbeveling

Het is aan te bevelen om te investeren in maatregelpakket 3 omdat met dit pakket het grootste netto exploitatievoordeel te behalen is. Daarnaast wordt een grote bijdrage aan comfort en CO<sub>2</sub> reductie (43%) geleverd.

## Bijlagen

### Bijlage I, Bijlage uit energiebesparingsonderzoek adviesbureau Sweco



#### Bijlage 1 Effect per maatregel

Maatregel	Meer-Investing (€)	Bijdrage uit MJOP (€)	NCW (€)	TVT (jaar)	Energie-label	Financiële-besparing/jaar (€)	CO <sub>2</sub> -reductie (%/jaar)
<i>Vloerisolatie</i>	129.750	0	187.750	9	G	15.000	10
<i>Gevelisolatie</i>	367.000	25.000	4.000	25	G	17.500	12
<i>Dakisolatie</i>	154.750	0	6.250	24	G	7.750	5
<i>Kozijnen, ramen en deuren vernieuwen</i>	684.500	300.000	-572.000	>50	G	5.250	4
<i>Nieuwe verlichting</i>	118.250	0	-81.500	>50	G	1.750	6
<i>CO<sub>2</sub> regeling en nieuwe LBK's</i>	250.250	52.000	-87.750	44	G	7.750	7
<i>Hybride opstelling verwarming</i>	181.500	0	406.500	7	G	28.000	-3
<i>Hybride opstelling verwarming en koeling oppervlaktewater</i>	250.000	30.000	395.250	9	G	30.750	3
<i>Gasloos verwarming en koeling lucht</i>	1.318.000	82.000	76.750	23	G	66.250	8
<i>PV-panelen</i>	18.000	0	8.500	16	G	1.250	2

## Energielabel gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

## Dit gebouw

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

Stadhuis Terneuzen

Kantoorfunctie

(zie de bijlage voor de samenstelling)

Gebruiksoppervlakt

4056,2 m<sup>2</sup>

Naam adviseur

A.A. Cerezo Acosta

Adviesbedrijf

Sweco Nederland B.V.

Opnamedatum

21-01-2020

Examenummer

782019

Inschrijfnummer

SKW21.9500.017-3-4/07

Energielabel geldig tot

21-01-2030

Handtekening

KvK-nummer

30129769

Afmeldnummer

432798584

**SWECO**

Energielabel op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel?  nee

Adres representatief gebouw of gebouwdeel:

**G**

(zie toelichting in bijlage)



Straat (zie bijlage)

Oostelijk Bolwerk

Nummertoevoeging

4

Postcode

4531 GS

Woonplaats

Terneuzen

Volgnummer gebouw



## Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk.

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m<sup>2</sup>), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m<sup>2</sup>), gas (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) en warmte (GJ/m<sup>2</sup>).
- De CO<sub>2</sub>-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m<sup>2</sup>).

**1.442,8 MJ/m<sup>2</sup>**  
(megajoules)

**78,3 kg/m<sup>2</sup>**  
(CO<sub>2</sub>-emissie)

63,2 kWh/m<sup>2</sup> (electriciteit)

27,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (gas)

0 GJ/m<sup>2</sup> (warmte)

## Bijlage III, Overzicht verwachte kapitaalslasten vs. besparing

### Overzicht verwachte kapitaalslasten vs. financiële besparing

Bedragen in x € 1.000

Uitgangspunt(en): Rekenrente op investeringen is meegenomen.

Investeringen worden geactiveerd en worden afgeschreven. Er is gerekend met een afschrijffemijn van 25 jaar, dit sluit aan bij de periode waarin levensduurverlengend wordt geïnvesteerd.

investering Besparing	Pakket 3		Reeds in begroting opgenomen kapitaallasten (€ 3.000)	Bespaarde kapitaallasten (€ 788)	Benodigde kapitaallasten (€ 2.212)	exploitatie-voordeel na uitvoering maatregelen	besparing t.o.v. exploitatief oordeel	
	€	2.212						
jaer	€	140						
2021	€	195	€	-51	€	-	€	-
2022	€	195	€	-51	€	11	€	11
2023	€	195	€	-51	€	33	€	33
2024	€	192	€	-50	€	142	€	-140
2025	€	189	€	-50	€	139	€	-140
2026	€	186	€	-49	€	137	€	-140
2027	€	183	€	-48	€	135	€	-140
2028	€	180	€	-47	€	133	€	-140
2029	€	177	€	-46	€	131	€	-140
2030	€	174	€	-46	€	128	€	-140
2031	€	171	€	-45	€	126	€	-140
2032	€	168	€	-44	€	124	€	-140
2033	€	165	€	-43	€	122	€	-140
2034	€	162	€	-43	€	119	€	-140
2035	€	159	€	-42	€	117	€	-140
2036	€	156	€	-41	€	115	€	-140
2037	€	153	€	-40	€	113	€	-140
2038	€	150	€	-39	€	111	€	-140
2039	€	147	€	-39	€	108	€	-140
2040	€	144	€	-38	€	106	€	-140
2041	€	141	€	-37	€	104	€	-140
2042	€	138	€	-36	€	102	€	-140
2043	€	135	€	-35	€	100	€	-140
2044	€	132	€	-35	€	97	€	-140
2045	€	129	€	-34	€	95	€	-140
2046	€	126	€	-33	€	93	€	-140
2047	€	123	€	-32	€	91	€	-140
2048	€	120	€	-32	€	88	€	-140
<b>Totalen:</b>	€	<b>4.485</b>			€	<b>2.920</b>		
<b>Totaal voordelen:</b>						€	<b>-3.500</b>	
<b>Netto</b>			€	<b>-1.178</b>			€	<b>-580</b>
<b>Totale lastenverlaging</b>			€					<b>-1.758</b>