



Robuuste aanpak verduurzaming van de Bredase vastgoedportefeuille

1e fase uitvoering verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed

 Gemeente Breda

 Gemeente Breda

Inlegblad uitvoeringsprogramma

Robuuste aanpak verduurzaming van de Bredase vastgoedportefeuille

Maart 2017

Deze notitie moet aanvullend gelezen worden op het Uitvoeringsprogramma robuuste aanpak verduurzaming van de Bredase vastgoedportefeuille (fase 1) van juni 2016.

Voor het totaal aan gebouwen (fase 1 en fase 2) gelden dezelfde doelstellingen en uitgangspunten.

Investerings businesscase

De businesscase beslaat 69 gebouwen, welke worden verduurzaamd, de totale lijst gebouwen zit achteraan deze notitie.

Hoogte kosten totaal 2016-2025 incl. BTW	Kosteneffectieve aanpak
Totaal investeringskosten	€ 18.662.000
Bestaande uit:	
Bijdrage MIOP	€ 6.730.000
Subsidie	€ 122.000
Rendabele investering	€ 9.923.000
Onrendabele investering	€ 1.887.000

Voor 24 gebouwen is subsidie toegekend voor zonnepanelen (SDE-subsidie). Deze subsidie wordt ontvangen per opgewekte KWh. De investering is met een rendabel krediet gefinancierd en de dekking bestaat uit energiebesparing én subsidie. Om deze reden zie je de SDE-subsidie niet terug onder het kopje Subsidie.

Huidige staat van 69 geïnventariseerde gebouwen:

25
van deze gebouwen
hebben op dit moment
al label A.

De gebouwen hebben in het algemeen een goede bouwkundige en energetische staat, doordat we de afgelopen jaren telkens duurzaamheidsmaatregelen met het onderhoud hebben meegenomen.

Het totale energieverbruik (elektra, gas en warmte) van de geïnventariseerde gebouwen betreft

123.229
gigajoule per jaar. Dit is

750

megajoule per vierkante meter. Een gemiddeld kantoor bleef in 2009 een energieverbruik van 1.239 megajoule per vierkante meter; een sporthal een gemiddelde van 1.012 megajoule per vierkante meter.



Een gewogen gemiddelde
energie-index van
1,22
wat gelijk staat aan label C
Label C loopt van energie-
index 1,30 tot 1,16.

De CO₂-uistoot is

7,3
kiloton

In totaal werd in de
Gemeente Breda
(gehele stad) in 2014
873 kiloton CO₂ uitgestoten.
Deze 69 gemeentelijke
gebouwen zorgen dus voor

0,8%

van de totale uistoot.

 Gemeente Breda

Zoektocht

Zoektocht bij de diverse Nederlandse gemeenten:

- denkfase
- per pand
- laaghangend fruit eerst

Een kopieerbare structurele aanpak voor de volledige portefeuille werd niet aangetroffen.

Doelstelling Vastgoed Breda

Klimaatnota:

- CO₂ neutrale gemeentelijke organisatie in 2020
- CO₂ neutrale stad in 2044

Vastgoed (op basis van het landelijke Energieakkoord):

1. het maken van gemiddeld twee labelstappen in 2020 over het totale gebouwenbestand.
2. het bereiken van gemiddeld label A (energie-index <1,05) in 2030 over het totale gebouwenbestand.
3. alle gebouwen gemiddeld energieneutraal in 2044.



EPA-U maatwerk en labels

Richten op de CO₂ uitstoot:

- Gericht op energiebesparing gebouw/schil en snelheid;
- Focus en eenvoudig meetbaar via label-aanpak.

Tijdens de uitvoering zo veel als mogelijk koppeling leggen met planmatig onderhoud, brandveiligheid, asbest, comfort en klimaat adaptatie.

Aanpak Breda

1. Kosteneffectieve aanpak;
NCW >0
Pakket ipv maatregel
2. Focus op kernportefeuille
3. Aansluitend bij meerjarenonderhoudsplan/planning
4. Trias energetica

Kosteneffectieve aanpak

- Inzet onderhoudsbudget
 - Incl desinvesteren
- Inzet energiewinsten
 - Centraliseren energiebudgetten
 - Split incentive 75/25%
 - Berekeningen met werkelijke energietarief en referentieverbruik (gemiddeld klimaatjaar)
- Beperkte inzet onrendabele investeringsmiddelen
- Vaste afschrijvingstermijnen (10 óf 20 jaar)
- Rente 2,5%

- Voorbereidend onderzoek apart gefinancierd (verkoopresultaat)

Business case

69 gebouwen

- Totaal investeringskosten: 18,6 mln
- Periode: 2016-2025

Dekking:

- MJOP: 6,7 mln
- Subsidie: 122 duizend (Interreg + Uefa en excl. SDE)
- Rendabel investeringen: 9,9 mln
- Onrendabel investeringen: 1,8 mln

Vervolgonderzoeken

Vervolg onderzoeken

- Zwembaden en IJsbaan (beide mede door sterke gebruikersinvloed)
- Stadion warmte
- Diverse nieuwe panden

Resultaten

Huidige situatie (2016)

- Energie-index gemiddeld 1,22 (label C)

Verwachte resultaten

- Gemiddeld 2 labelstappen in 2019
- Gemiddelde energieindex 1,04 (label A) in 2017
- 8 gebouwen energieneutraal (2017-2022)
- 40% energiebesparing en CO₂-reductie (2025)
- Inclusief monumenten

Conclusies:

- Doelstellingen Energieakkoord 2020 en 2030 worden ruimschoots gerealiseerd met een kosteneffectieve aanpak.

Energieneutraliteit

Twee scenario's per pand berekend;

- scenario kosteneffectieve aanpak
- scenario "richting" energieneutraal

Scenario richting energieneutraal:

- 11,7 mln extra onrendabel
- 15% extra CO₂ besparing

Uitvoering

- Traditionele aanbesteding
 - Eenvoud maatregelen
 - Integrale aanpak (projecten afdeling)
- PV Panelen
 - Europese aanbesteding raamovereenkomst
- Geen esco
 - Financieringslast hoger
 - Juridificering
 - Kennis in huis aanwezig of eenvoudig te verkrijgen

Monitoring

- Business case wordt niet gemonitord
- Sustainability module, slimme meters
- Centraliseren energiebudgetten gemeente
- Coaching huurders

Exploitatie derden

- Intensief optrekken waardoor gebouwverbeteringen ter sprake komen
- Afspraken over de energiewinst
 - 75% van de energiewinst
 - 50% voor buurthuizen
- Bewustwording van duurzaam gebruik, mede door coaching en monitoring
- Comfortverbetering

Uitdagingen

- Bepalen doelstelling en methode
- EPA-U onderzoek uitbesteden of zelf doen/inhuren.
- Verduurzamingsoftware aansluiten op financiering
- Maatregelen in onderhoudspakket
- Financiële administratief
- Haalbaarheid maatregelen
- Prijsontwikkeling
- Technologische ontwikkelingen
- Afspraken huurder split incentive
- Aanpassingen rapporten
- Flexibiliteit meerjarenonderhoudsplan