

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 MJOP	€ 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 kende 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-uitstoot 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 uitstoot.



Resultaten

Geprognosticeerde resultaten	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal gebouwen label A (cumulatief)	25	36	44	50	53	53	53	53	53	53
Aantal labelstappen cumulatief (exclusief gebouwen met reeds een A-label)		0,93	1,53	2,02	2,26	2,42	2,44	2,53	2,53	2,53
Gewogen gemiddelde energie-index	1,22	1,04	0,92	0,88	0,84	0,83	0,83	0,82	0,82	0,82
Aantal gebouwen energieneutraal		2	4	7	7	9	9	9	9	9

Ruim twee labelstappen in 2019

De eerste doelstelling is het maken van twee labelstappen in 2020 (gemiddeld over het totale gebouwenbestand). Er worden in 2019 al 2,02 labelstappen gemaakt.

Gemiddeld 'label A' in 2017

Een tweede doel was het bereiken van een gemiddelde energie-index van <1,05 in 2030 over het totale gebouwenbestand. Dit doel bereiken we al in 2017, met een gemiddelde energie-index van 1,04. Als alle 69 gebouwen gezien zouden worden als één gebouw, zou dit label A betekenen. In 2025, wanneer alle maatregelen in alle gebouwen zijn uitgevoerd, kennen de gebouwen een gemiddelde energie-index van 0,82.

9 gebouwen volledig energieneutraal in 2022

Het derde doel is een langetermijndoel: alle gemeentegebouwen energieneutraal in 2044. In de kosteneffectieve aanpak

** De gemeentelijke gebouwen kennen over het algemeen op dit moment al een goede bouwkundige en energetische staat. Dit hebben we vastgesteld tijdens de opnames, maar zien we ook terug in de gemiddelde energie-index van 1,22, hierdoor is er minder te winnen dan bij gebouwen in een slechtere staat.*

Financiering

We hebben de volgende begroting opgesteld voor het totale programma van 69 gebouwen.

Hoogte kosten incl. BTW	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
Totaal investeringskosten	€ 562.000	€ 7.734.000	€ 3.408.000	€ 2.230.000	€ 3.148.000	€ 736.000	€ 153.000	€ 85.000	€ 478.000	€ 128.000	€ 18.662.000
<i>Bestaande uit:</i>											
Bijdragen MJOP	€ 179.000	€ 2.382.000	€ 1.163.000	€ 477.000	€ 1.770.000	€ 309.000	€ 136.000	€ 27.000	€ 214.000	€ 73.000	€ 6.730.000
Subsidie		€ 122.000									€ 122.000
Rendabele investering	€ 332.000	€ 4.376.000	€ 1.955.000	€ 1.479.000	€ 1.128.000	€ 288.000		€ 58.000	€ 264.000	€ 43.000	€ 9.923.000
Onrendabele investering	€ 51.000	€ 854.000	€ 290.000	€ 274.000	€ 250.000	€ 139.000	€ 17.000			€ 12.000	€ 1.887.000

De markt trekt aan en eind 2016 zien we dan ook de landelijke indexcijfers voor beheer en onderhoud na lange tijd weer stijgen. Bij de reeds gestarte projecten zien we daardoor ook dat de kosten de ramingen overstijgen. Daarbij komt dat er vaak aanpassingen nodig zijn aan de dakconstructie voor het plaatsen van zonnepanelen. Maar ook komen er bijkomende kosten kijken zodra het project grootschaliger wordt zoals bouwplaats- en architectkosten of vervangende huisvesting. Hier is in de onderzoeken beperkt rekening mee gehouden en als risico benoemd. Per gebouw wordt gekeken waar bezuinigingen te halen zijn en/of maatregelen kunnen komen te vervallen om de businesscase rendabel te houden. Om vooraf in te spelen op deze verhoogde kosten is de ruimte in de businesscase, de positieve netto contante waarde (NCW) ingezet voor rendabel krediet, daarnaast wordt de restant aan

worden negen gebouwen de komende jaren al volledig energieneutraal:

- 2017: Gymzaal de Kroeten aan de Moeraszegge
- 2017: NAC-stadion
- 2018: Districtspost Noord-Oost aan de Charles Petritweg
- 2018: Districtspost Zuid-Oost aan de Poolseweg
- 2019: Wijkcentrum Elandstraat
- 2019: Sport- en welzijnsaccommodatie De Drie Linden aan de Heisprong
- 2021: Milieustation aan het Spinveld
- 2021: Gymzaal Wandelakker
- 2022: Wijkcentrum Liesbos aan de Liesstraat

CO₂ reductie

We realiseren zowel een energiebesparing als een CO₂-reductie van 40%* in 2025.

MIP-duurzaamheid ook ingezet om dit op te vangen. Als de verhoging van de bouwkosten, die in de eerste gebouwen voorkomen, zich doorzet voor de overige gebouwen zal de inzet van de positieve NCW en het resterende onrendabele budget naar verwachting onvoldoende zijn. Omdat er met het aantal projecten nu nog geen goed beeld gevormd kan worden zal hier op een later moment op terug gekomen worden.

Benodigde middelen

Op basis van het uitvoeringsprogramma 1e fase is voor 2017 reeds € 2.864.000,- aan rendabele middelen beschikbaar gesteld. De totale rendabele investering betreft voor 2017 € 4.376.000,-. Er is daarom voor 2017 een aanvullend rendabel krediet benodigd van € 1.512.000,-.

De duurzaamheidsmaatregelen van Galderseweg 15 zijn, in afwachting van het EPA-U onderzoek, nog niet uitgevoerd. Het restantkrediet op de verbouwing (€ 147.000,-) wordt daarom ingezet bij de verduurzaming.

Voor 2018 en verder worden de investeringsbedragen opgenomen in het investeringsplan en wordt jaarlijks de nieuwe jaarschijf bij de begroting gevoteerd.

MIP- gelden voor duurzaamheid

De beschikbaar gestelde 1,5 mln wordt naast de het uitvoeringsprogramma genoemde bestedingen tevens ingezet voor de verhoogde bouwkosten.

Uitvoering

De verleende SDE-subsidie heeft als vereiste dat de zonnepanelen binnen 3 jaar na beschikken geplaatst worden én binnen 1 jaar na beschikken opdracht gegeven wordt. Om aan dit laatste te kunnen voldoen zal er een aanbesteding plaatsvinden voor een raamovereenkomst met een leverancier. Hiermee wordt voldaan aan de vereiste van het verlenen van een opdracht en geeft flexibiliteit in het uitvoeringsmoment.

Met elf gebouwen is reeds gestart met de (voorbereiding op) de uitvoering welke in het eerste en tweede kwartaal van 2017 gaan plaatsvinden. De maatregelen worden zo veel als mogelijk gecombineerd met andere planmatige activiteiten aan onderhoud, eventuele asbestsanering en brandveiligheidsaanpassingen.

Monitoring

In de gebouwen waar de gemeente de energierekening betaalt zijn overal waar mogelijk slimme elektra- en gasmeters geplaatst. De duurzaamheidsmodule in het vastgoedbeheersysteem is

ingericht en de eerste meterstanden komen hierop binnen. Voor de gebouwen waar de huurder de energierekening betaalt bieden we slimme meters en energie coaching aan bij de uitvoering van de maatregelen. Voor de energie coaching zijn de volgende leerdoelen gesteld:

- Energierekeningen kunnen lezen en begrijpen hoe hier invloed op uit te oefenen
- Begrijpen hoe eigen energieverbruik (verwarming, verlichting en pc's) is opgebouwd
- Zelf identificeren waar gebruiksgedonden besparingsmogelijkheden zijn
- Medegebruikers motiveren op energiegebruik te letten

Per huurder/gebruiker kan de diepgang van de coaching verschillen, afhankelijk van het kennisniveau van de huurder/gebruiker en de functie van het gebouw.

Vervolg verduurzaming

De complexiteit én energiebesparingspotentie voor de zwembaden en de ijsbaan vraagt nog om verder onderzoek voor deze in de businesscase kunnen worden toegevoegd. Er worden nog enkele gebruiksgedonden maatregelen onderzocht en de mogelijkheid tot een koppeling tussen de gebouwen voor het energieverbruik.

Voor het stadion zal aanvullend onderzocht worden of de opslag van energie en het gebruik van een WarmteKoude-Opslag interessant kan zijn.

Tot slot blijft het vastgoed in ontwikkeling. Zodra er gebouwen aan de kernportefeuille toegevoegd worden zal ook hier de duurzaamheidspotentie onderzocht worden en worden toegevoegd aan de businesscase.



Adres	Functie	Huidig energielabel	Energielabel na maatregelen
Abeelstraat 8a	Binnenspeeltuin	A	A
Allerheiligenweg 19	Bibliotheek	B	A
Ambachtenlaan 1	Wijkcentrum	E	A
Archimedesstraat 4	Gymzaal	G	B
Boschstraat 22	Museum	D	B
Charles Petitweg 43	Districtspost (incl loods)	C	A
Claudius Prinsenlaan 10	Stadskantoor A	C	A
Claudius Prinsenlaan 10A	Stadskantoor B	A	A
Claudius Prinsenlaan 12-14	Stadskantoor C	C	A
Cornelis Florisstraat 25	Brede School	A	A
Deken Dr. Dirckxweg 4	Sporthal	C	A
Deken Dr. Dirckxweg 4a	Kinderdagverblijf	D	A
Deken Dr. Dirckxweg 4b	Sportcafé	A	A
Doelen 7	Sporthal	D	A
Dorpstraat 94	Wijkcentrum	A	A
Elandstraat 10	Wijkcentrum	E	A
Elandstraat 12	Gymzaal	G	A
Gageldonksepapad 3	Kinderdagverblijf	A	A
Gageldonksepapad 5	Wijkcentrum	A	A
Galdersweg 15	Daklozenopvang	B	A
Ganzerik 1	Sporthal	A	A
Ganzerik 1a	Sportcafé	A	A
Generaal Maczekstraat 80	Gymzaal	G	G
Gertrudislaan 14	Brandweerkazerne	G	C
Grote Markt 36-38	Stadhuis	G	G
Haagweg 21	Kantoor	E	D
Heisprong 15	Sporthal	F	A
Heksenakker 37	Bibliotheek	B	A
Jack van Gilsplein 1	Wijkcentrum	E	B
Jan Nieuwenhuyzenstraat 9	Gymzaal	E	A
Jeugdland 1	Tennishal	G	E
Jeugdland 6	Schietbaan	A	A
Keizerstraat 101	Muziektheater	A	A
Kriekenstraat 43	Brede School	A	A
Liesstraat 4	Wijkcentrum	A	A

Adres	Functie	Huidig energielabel	Energielabel na maatregelen
Markendaalseweg 75	Atelier	G	C
Meidoornstraat 115	Bedrijfsverzamelgebouw	B	A
Mgr. de Vetstraat 2	Wijkcentrum	C	A
Mgr. de Vetstraat 2a	Kinderdagverblijf	A	A
Mgr. Nolensplein 1	Brede School	A	A
Moeraszegge 69	Gymzaal	A	A
Moeraszegge 71	Kinderdagverblijf	A	A
Molenstraat 6	Bibliotheek/muziekschool	D	C
Oranjeboomstraat 163	Gymzaal	B	A
Overakkerstraat 190	Atelier	B	A
Overakkerstraat 192-194	Atelier	F	B
Pastoor Pottersplein 12	Wijkcentrum	D	A
Pastoor Pottersplein 12A	Kinderdagverblijf	F	A
Pooleweg 200	Districtspost (incl. loods)	C	A
Raaimoeren 19	Sporthal	D	A
Reigerstraat 16	Atelier/expositieruimte	A	A
Sint Janstraat 18	Centrum voor amateurkunst	G	G
Slingerweg 9	Milieustation (incl. kantoren en loods)	D	A
Spinveld 9	Kantoor (incl. loods)	A	A
Stadionstraat 3	Voetbalstadion	A	A
Stadsf 2	Kantoor	F	B
Stoutenburgstraat 28	Gymzaal	G	C
Topaasstraat 13	Sporthal	G	A
Tramsingel 71	Brandweerkazerne	A	A
Tuinzigtlaan 5	Districtspost (incl. loods)	C	A
Twaalfbunder 4	Gymzaal	B	A
Viandenlaan 3	Wijkcentrum	D	A
Viandenlaan 5	Wijkcentrum	G	D
Vlierenbroek 28-32	Brede School	B	A
Wandelakker 64	Gymzaal	A	A
Wolfslaardreef 93	Lesgebouw	A	A
Wolfslaardreef 95	Bezoekerscentrum kinderboerderij	B	A
Zuringveld 1	Brede School nieuwbouw	A	A
Zuringveld 1	Brede School oudbouw	A	A