



gemeente Eindhoven  
Inboeknummer 7957902\_03  
Dossiernummer 25.26.202  
B&W beslisdatum 27 juni 2025

## Raadsinformatiebrief

Onderwerp: Routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed 2026-2030

### Inleiding

In 2019 is gestart met een gefaseerde aanpak van de verduurzaming middels het programma Slim Verduurzamen Vastgoed (SVV) en is het door de jaren uitgebouwd tot drie programma onderdelen, namelijk Slim Verduurzamen Gemeentelijke Gebouwen (SVGG), SVV (gebouwgebonden) en SVV (gebiedsgericht). Deze aanpak heeft geleid tot een aanzienlijke CO<sub>2</sub>-reductie, onder andere door het minimaliseren van fossiel energiegebruik en het maximaal inzetten op eigen opwekking, zoals zonnepanelen. Rekening houdend met de geprognosticeerde CO<sub>2</sub>-emissiefactor voor elektriciteit in 2030, wordt de doelstelling van 55% CO<sub>2</sub>-reductie voor de verduurzamingsportefeuille per 1 juli 2030 behaald.

Inmiddels is de uitvoering van de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed overgedragen aan de lijnorganisatie. Dit deel wordt hiermee formeel afgerond en organisatorisch losgekoppeld van het SVV-programma.

In dit dossier blikken we kort terug en kijken we vooruit naar de strategische koers voor verdere verduurzaming. De routekaart vormt daarbij het uitgangspunt en schetst in grote lijnen hoe we met tussenstappen van vijf jaar, gelijk aan de Klimaatplannen, toewerken naar het uiteindelijke doel van het Klimaatakkoord in 2050.

- Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
- Coalitieafspraken
- Motie/amendement/toezegging
- Anders, namelijk Klimaatverordening & Klimaatwet.

### Besluit van college van burgemeester en wethouders

1. De 'Routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed 2026-2030' (bijlage 1) vast te stellen.



## Argumenten

### *1.1 We hanteren de uitgangspunten van Trias Energetica.*

We richten ons op de directe CO<sub>2</sub>-uitstoot uit gas- en elektriciteitsverbruik. We beperken de energievraag door de gebouwschil aan te pakken (isolatie) en energie zelf op te wekken. Tevens concentreren we ons op het gebouwgebonden verbruik en efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen.

De doelstellingen worden uitgedrukt in een 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> lijn. Lijn 1 gaat over CO<sub>2</sub>-reductie en heeft een duidelijk doel, zoals omschreven in de klimaatverordening. Lijn 2 is ook belangrijk want deze opgaven dragen bij aan de reductie van indirecte CO<sub>2</sub>-uitstoot en verbeteren zo de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de stad.

- Klimaatadaptatie: o.a. Verminderen hittestress
- Vergroening: o.a. natuurinclusiviteit, biodiversiteit
- Circulariteit: o.a. Circulair slopen en inkopen, bio-based materialen
- Innovaties: impactvol, betaalbaar, opschaalbaar

### *1.2 We behalen de CO<sub>2</sub> reductie doelstelling voor de verduurzamingsportefeuille in 2030.*

De voortgang van de reductie van CO<sub>2</sub> wordt getoetst aan de cijfers uit 1990. In afstemming met het Programmabureau Klimaat & Energie is een benadering van het referentiegetal in 1990 vastgesteld. De CO<sub>2</sub>-uitstoot in 1990 bedraagt 20,5 kton.

CO <sub>2</sub> -uitstoot in 2023:	12,2 kton	(reductie 41% t.o.v. 1990)
Doel CO <sub>2</sub> -uitstoot in 2030:	<u>9,2 kton</u>	(20,5 x 40%)
Nog te realiseren	3 kton	(=55% reductie)

Met de geprognostiseerde CO<sub>2</sub>-emissiefactor voor elektriciteit van 0,094 kg CO<sub>2</sub>/kWh in 2030, wordt de nog te realiseren 3 kton behaald wanneer het energieverbruik gelijk blijft (Bron: PBL, TNO, CBS en RIVM (2024), Klimaat- en Energieverkenning 2024. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving). Daarnaast is met het vaststellen van het Klimaatplan 2026-2030 de doelstelling voor het eigen vastgoed verhoogd met 1 kton. Deze extra reductie behalen we d.m.v. de verduurzamingsprojecten die voor 1 juli 2030 worden opgeleverd (reductie van minimaal 0,7 kton) en de verwachte besparing van SVGG van 0,3 kton.

### *1.3 Sturen op vastgoedstrategie d.m.v. routekaart, deelplannen en gewijzigde monitoring.*

De verduurzamingsportefeuille wordt ingedeeld in een korte, middellange en lange termijn. Het deelplan voor de korte termijn behelst de periode 2026-2030. Door in de deelplannen de relatie te leggen met grote ontwikkelingen zoals netcongestie, de aanleg van warmtenetten en elektrificering wordt er gestuurd op de middellange (2030-2035) en lange termijn (2035-2050).

Door te werken in planperiodes van vijf jaar ontstaat er meer grip op de opgave en wordt er via monitoring inzicht verkregen in de voortgang. Dit biedt ook de kans om de deelplannen in samenhang met de vijf-jaarlijkse Klimaatplannen op te stellen.



Ín bijgevoegd routekaart (bijlage 1) is vanaf blz. 17 de uitvoeringsagenda opgenomen voor de korte termijn, inclusief de beoogde opleveringsdata.

Voor de uitvoering op de korte termijn hanteren we een lijst met ongeveer zestig gebouwen, geselecteerd op basis van:

- koppelkansen (onderhoud, gebruikswijziging, huurderswensen, aanpassingen vanuit beleidsdomeinen);
- energieverbruik, energielabel en omvang van de CO<sub>2</sub>-uitstoot.

Voor deze 10-15 gebouwen onderzoeken we de meest efficiënte verduurzamingsscenario's, stellen we een plan op en dienen we een subsidieaanvraag in bij het Rijk. In september van het jaar wordt bekend voor welke gebouwen subsidie is toegekend en wordt de raad daarna geïnformeerd middels de begroting welke gebouwen het betreft. Vervolgens wordt er een dossier 'uitvoeringskrediet' opgesteld om voor de gebouwen de aanbesteding te kunnen starten.

Vanaf januari 2026 wordt de CO<sub>2</sub>-reductie gebaseerd op ons jaarlijkse energieverbruik voor de gehele verduurzamingsportefeuille. Deze aanpak sluit hierdoor naadloos aan bij de wijze van rapporteren in de klimaatrapportages en Climate View.

#### *1.4 We continueren de gebiedsgerichte aanpak SVV.*

Het is energetisch niet altijd optimaal om elk gebouw afzonderlijk te verduurzamen. Vaak betekent dit meer investeringen en meer elektriciteit. Gevolg hiervan is dat er meer netcongestie optreedt en dat de verduurzaming langer duurt en veel duurder wordt. Het kan daarom in sommige gebieden slim zijn om samen op te trekken en een 'substelsysteem' te creëren. In de Genneper Parken, Sportpark Eindhoven Noord en het gebied rond de Kanaaldijk worden daarom verkenningen uitgevoerd. Begin 2026 volgen hieromtrent de eerste dossiers:

- Genneper Parken: De verkenning is veelbelovend en daarom wordt er een ambitiedocument opgesteld met de stakeholders (o.a. bedrijven, gemeente, Enexis, Brabant Water) en voorzien van een eerste businesscase en concrete stappen voor de eerste projecten.
- Sportpark Eindhoven Noord: De verkenning laat zien dat er in het gebied veel meer warmtevraag is (o.a. van het Ir. Ottenbad) als koude vraag. Er worden verschillende alternatieven onderzocht die in deze situatie een oplossing kunnen bieden.
- Warmtenet De Kade: Aan de Kanaaldijk ligt een fabriek die zich toespitst op het produceren van folies voor de tabaks- en levensmiddelenindustrie en daarbij 24/7 stoom de lucht in blaast. Door deze warmte te behouden voor het verwarmen van gebouwen in de omgeving en daarmee tegelijkertijd de geuroverlast te



verminderen, kan er een win-win situatie ontstaan. Dit alles vraagt om een splitsing tussen onze publieke rol (milieuwetgeving) en private rol (warmtebedrijf).

## Contract Slim Verduurzamen Gemeente Gebouwen

Eind 2016 heeft de gemeente ingestemd met het programma SVGG en het contract met het consortium Impuls. Doel is het verduurzamen van het Stadhuis, de Stadhuistoren, het NRE-gebouw, Mercado en het Van Abbemuseum. Inmiddels naderen we het einde van deze 10 jaar en kan geconcludeerd worden dat de doelen met betrekking tot o.a. CO<sub>2</sub>-reductie, waterberging, groen, circulariteit, innovatie worden behaald. In het najaar van 2025 volgt hierover een dossier inclusief een evaluatie.

## Kanttekeningen

*1.1 De mate en snelheid van verduurzaming van maatschappelijk vastgoed wordt beïnvloed door meerdere externe factoren.*

Factoren zoals netcongestie, stijgende energieprijzen en toegenomen kosten voor materialen en arbeid maken dat de verduurzamingsopgave inmiddels aanzienlijk complexer is geworden. Ook het al dan niet voorzetten van de subsidieregeling DuMaVa heeft invloed op de mate en snelheid van verduurzaming.

## Kosten en dekking

In het kader van het bestuursakkoord ‘Samen morgen mooie maken’ is in de begroting 2024 incidenteel € 7,2 miljoen beschikbaar gesteld voor de verduurzamingsaanpak. Deze is gestort in de CO<sub>2</sub>-reserve. Door financiële voordelen van de verduurzaming in 2019-2024 is € 1,35 miljoen in de CO<sub>2</sub>-reserve opgebouwd. De stand van deze reserve is in totaal €8,55 miljoen. Ook is er in de begroting 2024 € 650.000 structureel beschikbaar gesteld voor de verduurzaming van ons vastgoed.

	Beschikbare middelen	2025	2026	2027	2028	totaal
Reserve co2 reductie	€ 1.350.000					
Incidentele middelen:	€ 7.200.000					
<b>Verdeling:</b>						
gebiedsgerichte aanpak/innovaties		€ 1.525.000	€ 1.425.000	€ 1.425.000	€ 1.425.000	€ 5.800.000
Aanpak verduurzaming panden		€ 725.000	€ 675.000	€ 675.000	€ 675.000	€ 2.750.000

Voor de periode 2025-2030 worden deze middelen ingezet voor:

- het onderzoeken, ontwikkelen en uitwerken van de gebiedsgerichte aanpak en stimuleren van innovaties (incidenteel circa € 1,5 miljoen per jaar).
- aanpak van pandgerichte verduurzaming (incidenteel circa € 700.000 per jaar) waarbij de dekking voor de investeringen is opgebouwd uit: de dekking MJOP, bijdrage huurders, DuMaVA subsidie en structurele dekking onrendabele top middels het beschikbaar gestelde bedrag van € 650.000 structureel. Hieromtrent zal nog besluitvorming plaatsvinden.



	besluit	2025	2026	2027	2028	2029	Investeringsvolume
Beschikbare middelen		€ 650.000	€ 650.000	€ 650.000	€ 650.000	€ 650.000	exploitatie
Gespaarde middelen financieel rendabele investeringen		€ 79.000	€ 91.000	€ 98.000	€ 98.000	€ 98.000	reserve co2 reductie
Dekking onrendabele top:							
uitvoeringsplan 2024-2026	Dumava 2022 en 2023	fase 2a/ RIB: 4 okt 2023	-€ 19.000	-€ 19.000	-€ 19.000	-€ 19.000	3 miljoen (kredieten)
uitvoeringsplan 2025-2027	Dumava 2024	fase 2b/ Raad: 25 feb 2025	€ -224.000	€ -324.000	€ -319.000	€ -319.000	14 miljoen (kredieten)
uitvoeringsplan 2026-2028	Dumava 2025	nog te besluiten		€ -235.953	€ -235.953	€ -235.953	18 miljoen (schatting)
uitvoeringsplan 2027-2029	Dumava 2026	nog te besluiten			€ -174.047	€ -174.047	10 miljoen (schatting)
		€ 710.000	€ 498.000	€ 169.047	€ 0	€ 0	€ 45 miljoen

We verwachten tot en met 2030 voldoende middelen te hebben voor de uitvoering.

## Communicatie

Bij de verduurzaming van ons maatschappelijk vastgoed worden onze huurders van de betreffende panden betrokken.

## Bijlagen

- Bijlage 1 'Routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed 2026-2030'

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

secretaris