

COMMISSIESTUK

Onderwerp:

1e fase uitvoeringsprogramma Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed

Besluit college d.d.: 14 JUNI 2016

1. Het concept uitvoeringsprogramma; Robuuste aanpak verduurzaming van de Bredase vastgoedportefeuille, vast te stellen en op basis daarvan over te gaan tot:
 - a. de uitvoering van de 1^e fase verduurzamingsmaatregelen, betreffende 49 gemeentelijke gebouwen over een periode tussen 2016 en 2025.
 - b. vaste afschrijvingstermijnen van 10 of 20 jaar te hanteren conform bijlage 2 van het uitvoeringsprogramma.
 - c. hanteren van een rente percentage van 2,5%.
 - d. meevallers en tegenvallers in de projecten met elkaar egaliseren en kredieten tot het laatste uitvoeringsjaar (2025) beschikbaar te houden.
 - e. huurders/buikleners van gebouwen, die de energieaansluiting op hun naam hebben staan, 75% van de geprognoseerde energiebesparing bij te laten dragen als dekking van de investeringen. Voor wijkcentra geldt 50% van de geprognoseerde energiebesparing.
2. Het concept uitvoeringsprogramma ter bespreking voor te leggen aan de raadscommissie Economie.
3. Ten aanzien van bijlage 2 van dit besluit geheimhouding op te leggen aan het college, gelet op het bepaalde in artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet en aan de raadscommissie(s), gelet op het bepaalde in artikel 86 lid 2 van de Gemeentewet. Geheimhouding is van kracht tot 31 december 2025.

Commissie:	Economie	<u>alleen</u> invullen bij cie-stuk voor <u>alle</u> commissies (per cie. net zo agenderen als voor cie. Bestuur):	
Datum:	27-06-2017	-Ruimte	d.d.
Actie:	ter bespreking	-Economie	d.d.
		-Maatschappij	d.d.

INLEIDING

Een belangrijke oorzaak van het veranderende klimaat is de uitstoot van broeikasgassen zoals koolstofdioxide (CO₂). Deze broeikasgassen ontstaan vooral doordat we fossiele brandstoffen gebruiken voor onze energieopwekking. In het gemeentelijk vastgoed zijn we hard bezig ons energieverbruik te verminderen en kiezen steeds vaker voor duurzame alternatieven. Zo besteden we tijdens het onderhouden van gebouwen al jaren aandacht aan energiebesparing.

Breda heeft een stevige ambitie, die we hebben vastgelegd in onze Klimaatnota van 2008. Deze ambitie vraagt om een structurele en grootschalige aanpak op het gebied van duurzaamheid. Een van de speerpunten daarbij is het verduurzamen van ons gemeentelijk vastgoed. Dit bespaart niet alleen veel energie, CO₂ en geld, maar leidt ook tot een hogere vastgoedwaarde, betere verhuurbaarheid en een hoger gebruikscomfort van de gebouwen. In het uitvoeringsprogramma Klimaat 2013-2016 zijn twee projecten geformuleerd om de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed te versnellen: Energieneutrale gemeentelijke gebouwen (DO-4) en Centraal energiebeheer (DO-5). In september 2014 hebben we het Uitvoeringsplan Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed vastgesteld (CO 42617) tbv de voorbereiding op voorliggend uitvoeringsprogramma.

De verduurzamingsonderzoeken zijn uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma voor de eerste fase aan 49 gebouwen. Een vooruitstrevend maar realistisch investeringsprogramma met een kostenefficiënte aanpak (investeringen verdienen zich terug), verduurzamingsmaatregelen per gebouw en gefundeerd op de stappen uit het Energieakkoord 2013.

De totale omvang van het aantal te verduurzamen gebouwen zal bepaald worden op basis van vaststelling Visie op gemeentelijk vastgoed, welke dit najaar aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Gezien de functie

van de 49 gebouwen die in de eerste fase zijn opgenomen is er geen aanleiding te verwachten dat deze visie invloed zal hebben op deze gebouwen. We streven ernaar om het eerste kwartaal van 2017 een uitvoeringsprogramma voor de resterende te verduurzamen gebouwen voor te leggen.

Ondanks dat dit uitvoeringsprogramma onder het mandaat van het college valt, hechten wij toch waarde aan uw oordeel met betrekking tot dit uitvoeringsprogramma.

VRAAG AAN RAADSCOMMISSIE

Kunt u zich vinden in de aanpak zoals gekozen in het uitvoeringsprogramma en heeft u nog aanvullingen ten aanzien van het programma?

TOELICHTING

Doelstelling

Het uitvoeringsprogramma Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed draagt bij aan de invulling van de gemeentebrede klimaatdoelstellingen. Op basis van het energieakkoord 2013 zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

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.

Resultaten

Na uitvoering van de maatregelen in 2017 wordt een gemiddelde energie-index van 0,90 bereikt. Als alle 49 gebouwen gezien zouden worden als één gebouw, zou dit label A betekenen. Hiermee wordt de tweede doelstelling van 2030 voor deze 49 gebouwen reeds in 2017 gehaald. Ook de monumenten zitten al opgenomen in deze resultaten, ondanks dat hier vaak minder verduurzamingsmogelijkheden zijn.

In 2019 maken we gemiddeld 2,31 labelstap met de kosteneffectieve aanpak, waarmee de eerste doelstelling (gemiddeld twee stappen in 2020) gehaald wordt.

In totaal worden acht gebouwen volledig energieneutraal gemaakt.

Uit deze resultaten blijkt dat deze 49 gebouwen op dit moment al een goede bouwkundige en energetische staat hebben. De huidige gemiddelde energie-index is 1,16 (gelijk aan label C) over het totale gebouwenbestand, daarnaast hebben 17 van de 49 gebouwen op dit moment al label A. Dit komt doordat we de afgelopen jaren telkens duurzaamheidsmaatregelen met het onderhoud hebben meegenomen. Daarbij verklaart de goede huidige staat van onze gebouwen ook waarom de tweede doelstelling eerder gehaald wordt dan de eerste doelstelling. Als er al veel gebouwen op een hoog label staan of hier snel al kunnen komen, valt er op dat moment ook niet veel (label)stappen meer te maken.

In 2017 en 2019 halen we dus al onze doelstellingen, toch gaan we door tot 2025 met investeren. Dit doen we omdat energiebesparing altijd voor gaat op het maken van labelstappen. Nadat alle maatregelen zijn uitgevoerd (tot en met 2025), wordt een energiebesparing en een CO₂-reductie van 35% bereikt.

Met de huidige techniek en het huidige gebouwenbestand is het niet realistisch om volledig energieneutraal te worden. In de aanloop naar 2044 zullen verouderde gebouwen plaats maken voor nieuwbouw en de technologische ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid gaan razendsnel. Dat geeft ons het vertrouwen dat ook de lange termijn doelstelling bereikt gaat worden.

Uitvoering

In de uitvoering houden we rekening met de samenhang van verduurzamingmaatregelen, het meeste geschikte uitvoeringsmoment (afgestemd op de exploitatie van het gebouw) en de mogelijkheden voor de regionale markt.

Daarom kiezen we ervoor om maatregelpakketten in de meeste gevallen per gebouw separaat op de markt te zetten. De duurzaamheidsonderzoeken vormen de basis voor de aanbesteding. Per gebouw worden de maatregelen integraal uitgevoerd en optimaal op elkaar afgestemd.

Energiebesparing

Daar waar de gemeente de energierekening betaalt in deze gebouwen is de besparingspotentie voor 100% ingerekend als dekking voor de investering. Daar waar een huurder/gebruiker de energierekening betaalt is in de berekeningen reeds rekening gehouden met het verlagen van de besparingsbijdrage met 25%. Een huurder/gebruiker betaalt dus 75% van de besparing aan de gemeente ter dekking van de investeringen. Voor wijkcentra wordt onrendabel MIP-welzijn budget ingezet om hiermee de besparingsbijdrage te kunnen verlagen. Met dit budget kan de bijdrage verlaagd worden van 75% naar 50%.

Deze bijdrage is juridisch niet af te dwingen bij een huurder/gebruiker, sluitende afspraken in een bijlage aan de huur- of bruikleenovereenkomst zullen dus een voorwaarde zijn voor gestart wordt met de uitvoering.

Businesscase

De businesscase is berekend op basis van de volgende financiële uitgangspunten:

- 2 soorten vaste afschrijvingstermijnen voor alle maatregelen in een bepaald gebouw, gebaseerd op de verwachte exploitatieperiode van een gebouw
 - o 20 jaar voor gebouwen die naar verwachting nog minstens 20 jaar in bezit van de gemeente blijven
 - o 10 jaar voor gebouwen waarvan de reële verwachting bestaat deze binnen tien jaar af te stoten of te vernieuwen.
- Rentevoet van 2,5%. Hiervoor is gekozen omdat het investeringen betreft die op basis van de huidige lage marktrente rendabel zijn, maar niet op basis van de omslagrente.
- Investeringsbedragen kennen geen indexatie, energieprijzen kennen een stijging van 1%. De methodiek en software van EPA-U maatwerkadviezen laat geen indexering op de investering toe, op energieprijsstijging is dit wel mogelijk. Het ontbreken van de indexering van prijzen heeft maximaal een effect van 10 jaar (het uitvoeringsprogramma loopt namelijk maar tot 2025). De stijging van de energieprijs heeft over een langere periode effect (in de meeste gevallen een afschrijvingstermijn van 20 jaar). Daarom is het rekenen met een behoudende energieprijsstijging gerechtvaardigd. Het verloop van marktprijzen en energieprijsstijging of -daling in de toekomst is echter niet te voorspellen.
- Er wordt zo dicht mogelijk tegen de natuurlijke onderhoudsmomenten geprogrammeerd, het gespaarde onderhoudsbudget uit het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) wordt ingezet als dekking. Bij naar voren en naar achteren zetten van maatregelen, worden de budgetten negatief en positief bijgesteld.
- Na aftrek van de bijdrage uit het MJOP en subsidies gaan we uit van rendabele investeringen. De rendabele investering is de investering die kan worden terugverdiend met energiebesparing.
- In bepaalde gevallen wordt onrendabel budget in gezet. Bijvoorbeeld om energieneutraliteit te kunnen bereiken, maatregelen integraal te kunnen combineren of vanwege een monumentale status. Daarnaast wordt dit onrendabel budget ingezet voor communicatie-uitingen en energie-coaching wat onlosmakelijk verbonden is aan het optimaal functioneren van de maatregelen in het gebouw. Tot slot wordt het budget gebruikt om maatregelen voor klimaat adaptatie mee kunnen nemen in de uitvoering.
- Aanvullend op de technische maatregelen is er rekening gehouden met communicatie-uitingen en energie-coaching, bijpassende maatregelen voor klimaatadaptatie, aanvullende maatregelen die we in de uitvoering beter alsnog integraal mee kunnen nemen en voorbereidingskrediet voor maatregelen in het opvolgende jaar.

Programmabegroting

De totale businesscase van de 49 gebouwen leidt tot de volgende programmabegroting:

Investeringskosten inclusief BTW	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Totaal investeringskosten	€ 528.000,-	€ 5.052.000,-	€ 2.062.000,-	€ 550.000,-	€ 4.350.000,-	€ 741.000,-
<i>Bestaande uit:</i>						
Bijdragen MJOP	€ 174.000,-	€ 1.910.000,-	€ 623.000,-	€ 96.000,-	€ 2.272.000,-	€ 313.000,-
Subsidie		€ 52.000,-			€ 10.000,-	
Rendabele investering	€ 303.000,-	€ 2.430.000,-	€ 1.310.000,-	€ 303.000,-	€ 1.762.000,-	€ 268.000,-
Onrendabele investering	€ 51.000,-	€ 660.000,-	€ 129.000,-	€ 151.000,-	€ 306.000,-	€ 160.000,-

Investeringskosten inclusief BTW	2022	2023	2024	2025	Totaal
Totaal investeringskosten	€ 187.000,-	€ 69.000,-	€ 698.000,-	€ 116.000,-	€ 14.353.000,-
<i>Bestaande uit:</i>					
Bijdragen MJOP	€ 71.000,-	€ 27.000,-	€ 349.000,-	€ 72.000,-	€ 5.907.000,-
Subsidie					€ 62.000,-
Rendabele investering	€ 99.000,-	€ 42.000,-	€ 349.000,-	€ 32.000,-	€ 6.898.000,-
Onrendabele investering	€ 17.000,-			€ 12.000,-	€ 1.486.000,-

Reeds beschikbare middelen:

- Bijdragen MJOP: deze bedragen worden op basis van kostenramingen, en dus niet op basis van werkelijke bedragen, toegekend vanuit de onderhoudsvoorziening aan de verduurzaming van het betreffende gebouw.
- Subsidies: Breda is een Interreg Vlaanderen Nederland subsidie toegekend voor het stimuleren van particuliere woningbezitters om energiemaatregelen aan de eigen woning te nemen. Onderdeel van dit project is een demonstratie. Voor Breda bestaat dit uit een aantal innovatieve maatregelen voor Stads Kantoor A. Dit vanuit de gedachte: goed voorbeeld doet volgen.
- Bij recente functionele aanpassingen van gebouwen zijn restantkredieten ontstaan doordat de betreffende duurzaamheidswerkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd (in verband met de nog uit te voeren EPA-U-onderzoeken). Bij de jaarrekening 2015 wordt besloten deze bedragen (in totaal € 746.000,-) in te zetten voor verduurzamingsmaatregelen (onder voorbehoud van vaststelling).
- Onrendabele gelden:
 - o Bij de jaarrekening 2015 wordt besloten om de nog beschikbare onrendabele gelden in te zetten voor verduurzaming (€ 295.000,-) (onder voorbehoud van vaststelling). Een groot deel van dit budget kent zijn oorsprong uit MIP-Welzijn en is daarom ingezet om de bijdrage van de energiebesparing voor de wijkcentra van 75% naar 50% te verlagen.
 - o In de voorjaarsnota 2015 is 0,5 mln beschikbaar gesteld voor 2016 en in het bestuursakkoord Focus op Vooruitgang is 0,5 mln in 2017 en 0,5 mln in 2018 aan MIP gelden beschikbaar gesteld voor verduurzaming.

Nog benodigde middelen

Om in 2016 voorbereidingswerkzaamheden uit te kunnen voeren en al de eerste projecten uit te kunnen voeren zijn er reeds voldoende middelen beschikbaar.

Voor 2017 en verder worden de cijfers jaarlijks geactualiseerd, de bedragen opgenomen in het investeringsplan en jaarlijks bij het vaststellen van de begroting gevoteerd.

Meevallers en tegenvallers in de verschillende projecten kunnen worden geëgaliseerd en blijven beschikbaar tot het laatste uitvoeringsjaar (2025).

De nog niet ingezette MIP-gelden worden ingezet voor de 2^e fase van het uitvoeringsprogramma, welke in het eerste kwartaal van 2017 voorgelegd wordt.

2^e fase

We streven ernaar om het eerste kwartaal van 2017 een uitvoeringsprogramma voor de resterende te verduurzamen gebouwen voor te leggen. De totale omvang van het aantal te verduurzamen gebouwen zal bepaald worden op basis van vaststelling Visie op gemeentelijk vastgoed, welke dit najaar aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

VERVOLG BESTUURLIJKE ROUTE

Uw op- en aanmerkingen op de notitie worden meegenomen bij de definitieve vaststelling van het uitvoeringsprogramma.

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Concept uitvoeringsplan Verduurzaming gemeentelijk Vastgoed
- Bijlage 2: Totaal overzicht investeringsramingen en dekkingen per gebouw (geheim)
-

ANTWOORD COMMISSIE OP VRAAG *(in te vullen door de (fgd.) griffier)*

OPLEGGEN GEHEIMHOUDING

GEHEIMHOUDING

In bijlage 2 staan de ramingen van de investeringsbedragen genoemd per gebouw. Het is in het belang van de gemeente dat deze genoemde bedragen niet aan derden bekend gemaakt worden. Dit zou het inkoop- en aanbestedingsproces kunnen schaden.

Onderwerp Geheimhouding:

Ramingen investeringsbedragen

Geheimhouding wordt opgelegd aan:

- College
- Raadscommissie(s)
- Raad

Reden geheimhouding:

Omdat in bijlage 2 de ramingen van de investeringsbedragen genoemd staan per gebouw kan dit een negatief effect hebben op het inkoop- en aanbestedingsproces.

Juridische basis geheimhouding:

Artikel 55 lid 1 en artikel 86 lid 2 van de Gemeentewet en artikel 10 WOB-belang, economische en financiële belangen van partijen.

Geheimhouding opgelegd tot (datum):

Na inkoop- en aanbesteding van de laatste duurzaamheidsmaatregelen; 31 december 2025.

Voorstel bekrachtiging door raad:

- Ja ()
- Neen (in geval van geen raadsvoorstel of indien geheime bijlage geen deel uitmaakt van raadsvoorstel of -besluit)

Betreft bijlagen:

- Bijlage 2: Totaal overzicht investeringsramingen en dekkingen per gebouw (geheim)
-