



Raadsvoorstel verduurzaming gebouwenexploitatie

Aanleiding

De gemeenteraad heeft uitgesproken dat Tilburg in 2045 volledig klimaatneutraal en klimaatbestendig moet zijn. Dit geldt ook voor de eigen gebouwen (Gebouwenexploitatie) van de gemeente. Op 18 juni 2016 is de Roadmap "Naar een duurzame gebouwenexploitatie" vastgesteld die loopt tot 2020. Deze Roadmap is toe aan een update. Met de Roadmap 2.0 actualiseren wij ons beleid uit 2016.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

1. Bijdrage aan bestuursakkoord 2018-2022: *"We gaan ook voortvarend aan de slag met de verduurzaming van ons maatschappelijk vastgoed."*
2. Bijdrage aan doelstelling van 2% energiereductie per jaar conform Energievisie gemeente 2017.
3. Bijdrage aan de doelstelling Klimaatneutraal Tilburg in 2045 conform klimaataanpak 2013-2020.
4. Bijdrage aan doelstelling circulaire economie in 2045 conform Aanpak Circulaire Economie Tilburg uit 2015 en Tilburg Circulair uit 2019.
5. Bijdrage aan doelstelling klimaatadaptatie: Koel in Tilburg 2050 conform uitvoeringsagenda klimaatadaptatie 2019.

Voorstel

1. De Roadmap "Naar een duurzame gebouwenexploitatie" 2.0 vaststellen.
2. De ambities voor energieneutraal, circulair en klimaatadaptief vaststellen.
De ambitie is om toe te werken naar gebouwen die klimaatneutraal zijn door nul op de meter (zover haalbaar en betaalbaar), gebouwen die circulair zijn door het verlagen van de milieu-impact, het bouwen met materialen met verantwoorde herkomst en het verminderen van afval door middel van hergebruik, en gebouwen die klimaatadaptief zijn door het creëren van prettige en gezonde gebouwen waarbij overlast als gevolg van klimaatverandering tot een minimum beperkt is. De benodigde middelen voor het realiseren van deze ambitie zijn onder voorbehoud en zullen worden betrokken bij de integrale afweging t.b.v. de Programmabegroting 2021. Hiertoe doet het college een voorstel in de Hoofdlijnenbrief die voorafgaand aan de begroting aan de raad wordt voorgelegd.
3. Het college opdracht geven voor de uitvoering van het verduurzamingsplan 2020-2025.

Argumenten

- 1 *Met de Roadmap 2.0 actualiseren wij ons beleid uit 2016 zodat we voortvarend verder kunnen met de verduurzaming van onze gebouwen.*

De Roadmap uit 2016 is aan actualisatie toe. Met deze actualisatie integreert de gemeente de opgaven van energie, circulariteit en klimaatadaptatie en maakt gebruik van koppelkansen. Vanuit de strategische doelstellingen kijken we vooruit naar 2045, en stellen concrete maatregelen voor voor de komende 5 jaar. Van de 156 gebouwen van de gebouwenexploitatie inventariseerden we voor 74 gebouwen de benodigde energetische maatregelen. Niet meegenomen zijn de gebouwen waarvoor een renovatie al voorbereid of in uitvoering is, een duurzame renovatie is gerealiseerd, het bouwwerk niet geschikt is voor energetische aanpassingen (zoals een schoorsteen) of waarvoor een verkoop gepland is.



2 De ambitie is om toe te werken naar gebouwen die klimaatneutraal zijn door nul op de meter (zover haalbaar en betaalbaar), gebouwen die circulair zijn door het verlagen van de milieu-impact, het bouwen met materialen met verantwoorde herkomst en het verminderen van afval door middel van hergebruik, en gebouwen die klimaatadaptief zijn door het creëren van prettige en gezonde gebouwen waarbij overlast als gevolg van klimaatverandering tot een minimum beperkt is. Met deze ambitie geven we invulling aan de doelstelling om tot klimaatneutrale en klimaatbestendige gebouwen te komen.

De doelstelling klimaatneutraal in 2045 heeft vooral betrekking op de CO₂-emissies die verbonden zijn aan het gebruik van fossiele brandstoffen. Dit doel voor deze bestaande vastgoedportefeuille wordt niet bereikt wordt door Nul Op de Meter (NOM) gebouwen te realiseren; daarvoor zijn de gebouwen energetisch niet goed genoeg. We zullen doen wat haalbaar en betaalbaar is. Er zal altijd een restverbruik aan elektriciteit zijn. Het doel van klimaatneutraal wordt bereikt door deze restbehoefte aan stroom duurzaam in te kopen. Voor de realisatie van de energetische maatregelen voor deze 74 gebouwen is tot 2045 een investering nodig van ca. € 50 miljoen.

De doelstelling Tilburg Circulair 2045 is gericht op het verlagen van de milieu-impact, het bouwen met materialen met verantwoorde herkomst en het verminderen van afval door middel van hergebruik. Omdat de ambities en bijbehorende doelen voor circulariteit erg veelomvattend zijn en nog erg in de kinderschoenen staan kiezen we voor een pragmatische aanpak gericht op innovatie en lerend vermogen. We sturen op drie KPI's: milieubelasting, verantwoorde herkomst en losmaakbaarheid. We meten hoe we het doen aan de hand van de MKI en MPG methodieken waar de milieubelasting en de verantwoorde herkomst in zijn verwerkt. Voor het praktische traject hanteren we voor losmaakbaarheid een set praktische vuistregels voor sturing, en voor het ambitieuze traject hanteren we de vuistregels en zetten daarnaast de meetmethodiek losmaakbaarheid in. Wij geven de prestaties en te behalen KPI's werkende weg meer vorm. We nemen 10% van het budget voor energetische maatregelen 2020-2025 op voor circulaire uitvoering van de maatregelen.

De doelstelling voor klimaat adaptief is gericht op het creëren van een prettige en gezonde omgeving waarbij overlast als gevolg van klimaatverandering tot een minimum beperkt is. De focus ligt hierbij specifiek op het tegengaan van wateroverlast, verdroging en hittestress. We zoeken koppelkansen met inrichting van de openbare ruimte en werken datagericht. We sturen op basis van het gewenste effect en daaruit volgende maatregelen voor de thema's hittestress, wateroverlast en droogte die in een programma van eisen per gebouw worden opgesteld. Uit de analyse per gebouw volgt een gewenst effect (bijvoorbeeld wateroverlast verminderen en al het water afkoppelen van de oppervlaktes), en een bijbehorende maatregel waarmee het effect kan worden bereikt. We nemen 10% van het budget voor energetische maatregelen 2020-2025 op voor klimaatadaptieve uitvoering van de maatregelen. Ook hier geven we de prestatie-eisen en te behalen KPI's werkende weg meer vorm.

Anders dan bij energie hebben we zowel voor circulariteit als voor klimaatadaptie op dit moment nog geen budget opgenomen voor de periode 2025 - 2045. Het is lastig om vooruit te kijken, gezien de verwachte overgang naar 'circulair als normaal' met bijbehorende prijsdalingen en het feit dat klimaatadaptatie nog in de kinderschoenen staat en de benodigde maatregelen per object op basis van maatwerk bepaald moeten worden.

3 Met de uitvoering van het verduurzamingsplan 2020-2025 zoals opgenomen in de Roadmap geven wij invulling aan de eerste tranche van verduurzaming van een deel van onze gebouwen.

De investeringen voor de verduurzaming van de gebouwen tot 2045 worden ongeveer gelijk verdeeld over de 25 jaarschijven tussen nu en 2045. Per tranche van 5 jaar willen we een deel van onze gebouwen verduurzamen. Het verduurzamingsplan 2020-2025 bestaat uit de volgende opgaven:

4. Verduurzamen van 15 geselecteerde gebouwen op de thema's energieneutraal, circulair en klimaatadaptief op basis van de ambities van beslispunt 2.

Voor het thema energie formuleerden wij 15 maatregelen en selecteerden per gebouw de relevante maatregelen om de energetische doelstellingen te bereiken. Wij prioriteren vervolgens op basis van zoveel mogelijk CO₂-besparing op gebouwniveau per geïnvesteerde Euro, en kijken daarnaast ook naar het meerjaren onderhoudsplan, waardoor vervroegde en hoge afschrijvingen beperkt blijven. Op deze wijze verduurzamen we



de gebouwen op een natuurlijk moment, zo efficiënt mogelijk, gebouw voor gebouw, waardoor ook de overlast voor huurders beperkt blijft. Zonnepanelen worden meegenomen in een apart project.

Maatregelen die we voorstellen vanuit de thema's circulariteit en klimaatadaptatie betrekken we bij de maatregelen voor energie. Dit is het praktische traject uit punt 2. Voor het verduurzamen van deze 15 gebouwen is een investering nodig van ca. € 7,7 miljoen. Gebouwen die zijn verduurzaamd zullen een verbeterde verhuurkwaliteit hebben. Wij gaan uit van een split-incentive van 90%. Dat betekent dat de huurder 90% van de berekende jaarlijkse besparing op energiekosten aan de gemeente betaalt ter dekking van de investering.

5. Voorbereiden en uitvoeren van twee meer ambitieuze projecten voor de thema's circulariteit en klimaatadaptatie binnen de selectie van 15 gebouwen waarbij we de innovatiekracht van de markt benutten door prestatiegericht op deze thema's in de markt uit te vragen.

Dit zijn gebouwen waar grote investeringen gepland zijn op gebied van functionele aanpassingen of zijn hoge onderhoudsinvesteringen gepland. Wij selecteren in dit ambitieuze traject aanbiedingen waarbij marktpartijen zich moeten onderscheiden op uitgevraagde KPI's. Zo doen wij ervaring op met de thema's circulariteit en klimaatadaptatie en kunnen deze ervaring inzetten om innovatieve oplossingen ook elders toepasbaar te maken. Voor realisatie van een klimaatadaptief gebouw/gebied is een investeringsbudget nodig van € 250.000 om meer ingrijpende en verregaande klimaatadaptieve maatregelen te realiseren. We begroten € 140.000 om een geplande functionele verbouwing op innovatieve wijze zo circulair mogelijk te maken. Deze bedragen zijn gebaseerd op ervaringscijfers van onze externe adviseurs.

6. Voor PV-panelen starten we een apart project op om zo snelle plaatsing tegen zo laag mogelijk kosten mogelijk te maken.

Ongeveer 30 gebouwen met ca. 7000 m2 dak zijn nog geschikt om zonnepanelen (bij) te plaatsen. Eerder hebben we op een soortgelijk aantal gebouwen zonnepanelen geplaatst. We maken van het plaatsen van zonnepanelen een apart project en nemen deze niet mee als een van de verduurzamingsmaatregelen op gebouwniveau. Voordeel van deze projectmatige aanpak is dat er daardoor sneller zonnepanelen op gebouwen kunnen worden geplaatst en dat deze in één aanbesteding op de markt kunnen worden ingekocht. Dit heeft naar verwachting een gunstig effect op de kosten. Niet alle gebouwen komen in aanmerking voor subsidie. Daarnaast is het grijze stroomtarief op dit moment laag, hetgeen investeren in zonnepanelen minder rendabel maakt. In tegenstelling tot het eerste project zonnepanelen houden we er daarom rekening dat de investeringen voor maximaal 80% via energievoordeel kunnen worden terugverdiend. Beschikbare daken worden onderzocht op draagkracht, waarna panelen worden gelegd op de daken die geschikt zijn. Van de daken die dit niet kunnen dragen wordt de analyse gemaakt in hoeverre de constructieverzwaringskosten opwegen tegen het leggen van de panelen. Voor het plaatsen van zonnepanelen gaan we uit van een investeringsbedrag van ca. € 3,1 miljoen.

7. Veranderen van de warmtevoorziening maakt nu geen onderdeel uit van de aanpak omdat we eerst de juiste vorm moeten uitwerken.

De vraag hoe de warmtevoorziening (van gas naar elektrisch) voor een gebouw moet worden aangepast zal de komende jaren moeten worden uitgewerkt. Het is lastig te bepalen op dit moment in hoeverre sprake is van een no-regret maatregel, omdat de Transitievisie Warmte momenteel nog wordt uitgewerkt en het nog niet bekend is welke warmte-oplossing per wijk gekozen wordt. Daarnaast ontwikkelt de techniek op gebied van warmtevoorziening zich snel op dit moment en is de verwachting dat dit zal leiden tot efficiëntere oplossingen in de volgende tranche van gebouwen. Een budget om de warmtetransitie voor onze gebouwen uit te werken, is wel in dit voorstel vervat.

8. Voor 6 gymzalen en 2 sporthallen van vóór 1985 onderzoeken we haalbaarheid voor nieuwbouw.

Een deel van de gebouwenportefeuille moet structureel worden vervangen omdat het gebouw aan het einde van zijn (functionele) levenscyclus is. Voor deze gebouwen kan (ver)nieuwbouw efficiënter zijn, zodat ze weer als geheel voldoen aan alle eisen van deze tijd. Wij onderzoeken de haalbaarheid van nieuwbouw voor 6 gymzalen en 2 sporthallen. In de voorbereiding van het Meerjaren Integraal Huisvestingsplan voor het Primair



Onderwijs (vanuit SOC) zullen deze gymzalen worden meegenomen. Voor de 2 sporthallen zijn de onderzoekskosten in dit voorstel opgenomen.

Kosten en dekking

Ter realisatie van het verduurzamingsplan is een investering nodig van ca. € 10,9 miljoen euro voor de periode 2021 – 2025. Tegenover een deel van de kosten staan baten in de vorm van het inzetten van behaalde energievoordeel (split-incentive). Maar deze baten zijn niet genoeg voor volledige dekking van het totale investeringsbedrag, omdat een deel van de maatregelen onrendabel is. Het resterend tekort van tussen de € 100.000 en € 156.000 per jaar komt daarom ten laste van de algemene middelen. Elke 5 jaar wordt de samenstelling van gebouwen voor de daaropvolgende jaren bepaald en wordt hiervoor een nieuw voorstel opgesteld.

Met deze Roadmap leggen we een ambitie vast. Voor het realiseren van deze ambitie zijn financiële middelen nodig. De dekking voor dit deel van het voorstel ontbreekt nu nog. Voor de programmabegroting 2021 wordt een voorstel nieuw beleid voorbereid, dat wordt betrokken bij de integrale afweging. Hierbij worden verschillende voorstellen tegen elkaar afgewogen, met inachtneming van de beschikbare financiële ruimte. Afhankelijk van de uitkomsten hiervan zal dekking beschikbaar komen. Tot dat moment ondernemen we geen acties waarvoor geen dekking beschikbaar is en die onomkeerbaar zijn.

Evaluatie

In 2022 evalueren we tussentijds de duurzaamheidsaanpak en informeren we de raad over de voortgang. En in 2024 evalueren we de aanpak en resultaten zoals deze zijn vastgesteld in dit voorstel.

Bijlagen

Roadmap naar een duurzame gebouwenexploitatie 2.0 d.d. 29 mei 2020.

Tilburg, 16 juni 2020

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder: Wethouder Dusschooten

Behandelend ambtenaar: Vastgoedbedrijf, Marion Bakker, telefoon 013 542 82 04



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. De Roadmap "Naar een duurzame gebouwenexploitatie" 2.0 vast te stellen.
2. De ambities voor energieneutraal, circulair en klimaatadaptief vast te stellen.
De ambitie is om toe te werken naar gebouwen die klimaatneutraal zijn door nul op de meter (zover haalbaar en betaalbaar), gebouwen die circulair zijn door het verlagen van de milieu-impact, het bouwen met materialen met verantwoorde herkomst en het verminderen van afval door middel van hergebruik, en gebouwen die klimaatadaptief zijn door het creëren van prettige en gezonde gebouwen waarbij overlast als gevolg van klimaatverandering tot een minimum beperkt is. De benodigde middelen voor het realiseren van deze ambitie zijn onder voorbehoud en zullen worden betrokken bij de integrale afweging t.b.v. de Programmabegroting 2021. Hiertoe doet het college een voorstel in de Hoofdlijnenbrief, die voorafgaand aan de begroting aan de raad wordt voorgelegd.
3. Het college opdracht te geven voor de uitvoering van het verduurzamingsplan 2020-2025.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 september 2020.

de griffier,

voorzitter,