

Dit artikel is in opdracht van Ingenieurs- en Adviesbureau RPS geschreven door Cees den Bakker (PressAffairs) en schetst een beeld van de aanpak van Breda:

Gemeente investeert EUR 18,6 mln voor energiezuinig maken van 69 gebouwen

Breda koploper in verduurzaming vastgoed

Breda wil in 2044 een CO2-neutrale stad zijn. Met het verduurzamen van 69 gemeentelijke gebouwen geeft de gemeente Breda zelf het goede voorbeeld. Hoe pakken ze dat in het Brabantse aan? “Roep externe hulp in en verzin het niet allemaal zelf”, zo adviseert verantwoordelijk wethouder Paul de Beer (D66). “De opgave die wij ons stellen is zo groot, dat het beter in elkaar moet zitten dan alleen idealisme.”

De keuze van het gemeentebestuur om duurzaamheid tot speerpunt te maken, is een uitvloeisel van het Energieakkoord uit 2013, waar ook gemeenten hun handtekening onder hebben gezet. “We hebben iets beloofd en dan moet je het ook doen. De ambitie is om onze doelen elf jaar eerder te halen dan in het energieakkoord is voorzien: 2019 in plaats van 2030”, aldus wethouder De Beer.

Doelstelling

De doelstelling van Breda is om zowel veertig procent op energie te besparen, als een reductie van veertig procent CO2-uitstoot te realiseren. Opvallende gebouwen zijn het NAC-stadion, het Stadskantoor, de brandweerkazerne, het Stedelijk Museum Breda en het bezoekerscentrum van de kinderboerderij.

De gemeenteraad van Breda heeft de plannen unaniem gesteund. De Beer: “We hebben de systematiek goed toegelicht. Onze aanpak is voor negentig procent rendabel en concurreert niet met andere investeringen in onze gemeente. Voor de raad is dat goed te volgen. We investeren 18,6 miljoen euro, waarvan 1,5 miljoen onrendabel is. Naast de beschikbare onderhoudsbudgetten, leggen we die dus bij.” Voordeel bij de besluitvorming was, dat De Beer zowel de portefeuilles financiën, duurzaamheid en vastgoed beheert. “Dat maakt het makkelijk, want je hebt dan alles in een hand”, aldus de wethouder.

De Beer: “Breda is de eerste gemeente die haar vastgoedportefeuille in één keer oppakt. We zijn erin geslaagd om een model neer te leggen dat als voorbeeld kan dienen voor andere gemeenten, zoals die in de G32, het overleg van middelgrote gemeenten. Wij zijn bereid om ons model te delen. Een aantal gemeenten is al langs geweest.”

Pionieren

Judith van Nuland is projectleider verduurzaming gemeentelijk vastgoed in Breda. Zij voert met een projectgroep en een extern adviseur van RPS advies- en ingenieursbureau de plannen uit. “We hebben in de opstartfase veel gepioneerd, want er was geen pakket met leidraad hoe dit aan te pakken. Een projectgroep is gestart met een inventarisatie van het gemeentelijk vastgoed dat voor verduurzaming in aanmerking komt. De uitkomst was een lijst met 75 gebouwen, waarvan de ijsbaan en de zwembaden nog worden onderzocht. De maatregelen voor de 69 andere panden hebben wij goed in beeld.”

Ze vervolgt: “Om goed in kaart te krijgen wat de besparingen konden zijn, wilden we zogenaamd EPA-advies (Energie Prestatie Advies). Dat hebben we niet zelf in huis. Er is daarom gekozen om die kennis in te huren. Dat was een heel goede keuze waar we achteraf heel blij mee zijn. Het gaf wel de kwaliteit die we nodig hebben. Op het hoogtepunt liepen er adviseurs van acht bureaus rond. Nu hebben we wel de energieprestatienorm van onze gebouwen vast kunnen stellen.”

Opvallend

RPS is van het begin af aan bij het project betrokken. Het advies- en ingenieursbureau heeft inmiddels alle rapportages met de maatregelen per gebouw onder zich om de laatste fase uit te voeren en te monitoren. Vastgoedadviseur Arjan van Zaanen van RPS noemt de aanpak van Breda opvallend. “Bij de gemeente bleef het niet bij praten, maar kwam men ook daadwerkelijk in actie.”

De deskundigen keken bij de planning van de uitvoeringswerkzaamheden ook naar de bestaande meerjarige onderhoudsplannen. “Daarin zitten natuurlijke onderhoudsmomenten en dat maakt dat je zoveel mogelijk tegelijkertijd kunt doen”, aldus Van Zaanen. “Als je bijvoorbeeld in 2019 de kozijnen moet vervangen en in 2021 het dak, dan kan je dat beter in één keer aanpakken.”

Dubbel glas

Bij de gebouwen worden allereerst de muren en de daken geïsoleerd, daarna de kozijnen in combinatie met dubbel glas. Van Nuland: “Natuurlijk gaan we ook slimmer energie gebruiken. De resterende energie die nodig is, wordt zo veel mogelijk duurzaam opgewekt, bijvoorbeeld met zonnepanelen.” De zonnepanelen zijn inmiddels ook al aangebracht op het gebouw van Brede School Noorderlicht.

In Breda is de aanpak van de verduurzaming van de gebouwen eind 2016 gestart. “Een spannend traject”, aldus Van Nuland. “We zijn gestart met de kleine dingen, zoals de verlichting in sporthallen en gymzalen. De voorbereidingen voor de grotere maatregelen loopt nu en de werkzaamheden zijn al in volle gang.”

Stedelijk Museum

Een project dat vrijwel af is, is de aanpak van het Stedelijk Museum Breda, dat op 16 juni de deuren opent. “Er is sprake van een monument in combinatie met nieuwbouw. We hebben daar de verbouwing kunnen gebruiken om de verduurzaming uit te voeren. Zo zijn er een warmtepomp, gevel- en dakisolatie, voorzetramen en een glazen gevel met dubbel glas aangebracht. Op de het dak van de nieuwbouw liggen zonnepanelen.”

Bij de aanpak van de gebouwen wordt niet alleen gekeken naar de verduurzaming. Van Nuland: “We kijken ook of er sprake is van asbestproblemen en hoe het met de brandveiligheidseisen staat. Als dat direct wordt aangepakt, blijft de overlast voor de huurders van de panden beperkt.”

Het monitoren van de duurzaamheidseffecten wordt gesplitst in het meten van het energiegebruik en de technische monitoring/beheer van de installaties. Met name de resultaten van het energieverbruik geven inzichten in de effectiviteit van de maatregelen.

Nieuwe inzichten kunnen tot nog grotere besparingen leiden. Daarom worden slimme meters geïnstalleerd om het verbruik continu te monitoren en te vergelijken.

Positief

De huurders/gebruikers van de gebouwen van de gemeente Breda hebben vrijwel allemaal positief gereageerd op de plannen. “We betrekken ze ook bij de planvorming en uitvoering”, aldus Van Nuland. “En uiteindelijk levert de besparing ook voor hen winst op.”

Volgens Van Nuland is een belangrijk leerpunt in het proces de aanpak van bijzondere gebouwen, zoals de ijsbaan en de zwembaden. “Bij dit soort projecten kijk je niet alleen naar het gebouw. Bij zwembaden heeft bijvoorbeeld verdamping van het water invloed op het energieverbruik. De ijsbaan heeft een open dak en dat vraagt om een speciale aanpak. Daarover is nog geen besluit genomen.”

Wethouder De Beer hoopt dat Breda andere partijen in de stad stimuleert om hun vastgoed ook te verduurzamen. “En nogmaals, ook andere gemeenten zijn welkom. Tenslotte eindigt duurzaamheid niet bij de Bredase gemeentegrens.”

< Kader >

Een energieprestatieadvies (EPA) is een maatwerkadvies voor de utiliteitsbouw dat inzicht geeft in bouwkundige en installatietechnische verbetermaatregelen. Het is een integraal advies dat aansluit op huisvestingsprocessen en biedt daarom goede aanknopingspunten voor een gedegen besluitvorming. Een EPA-maatwerkadvies leidt niet automatisch tot een energielabel, maar de gegevens uit het maatwerkadvies kunnen wel benut worden voor het bepalen van een energielabel. De kwaliteit van het energieadvies is geborgd via onafhankelijke certificering.



Judith van Nuland tussen de zonnepanelen op het dak van Brede School Noorderlicht die op zonnige dag in mei 214 KWh hebben opgeleverd.