

Bijlage 1 Verduurzaming maatschappelijk vastgoed bij Agenda 2030

De Agenda 2030 kent de volgende kaders:

1. De verduurzaming heeft alleen betrekking op het maatschappelijk vastgoed. Dit is dus exclusief woningen (geen maatschappelijk vastgoed) en parkeergarages/cultureel erfgoed (niet energielabelplichtig). Ook onderwijshuisvesting is geen onderdeel van de scope: voor de scholen ontwikkelen de schoolbesturen zelf een routekaart.
2. Gebouwen die tijdelijk beheerd worden, afgestoten, gesloopt of herontwikkeld worden, vallen buiten de scope. Deze gebouwen zijn opgenomen in de dispositielijst of worden tijdelijk beheerd in afwachting van herontwikkeling.

De Verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed vindt plaats langs 2 sporen:

Spoor 1: Vervanging door nieuwbouw of renovatie:

Tussen 2020 en 2050 wordt een deel van de doelstelling gerealiseerd door gebouwen op een natuurlijk moment te vervangen door nieuwbouw (bijvoorbeeld het Dordthuis als vervanging van het Stadskantoor). Het gaat vaak om gebouwen met een bouwjaar van vóór 1992 die een lage energieprestatie hebben. Budgetten voor verduurzaming maken onderdeel uit van de kredietaanvragen voor deze gebouwen. Voor deze gebouwen is dus geen geld beschikbaar in het revolverend fonds.

Spoor 2: Integrale verduurzaming bestaande voorraad maatschappelijk vastgoed:

Het realiseren van de doelstelling in het Nationaal Klimaatakkoord (CO₂-arm en aardgasvrij) betekent dat aanvullende maatregelen nodig zijn aan de gebouwen die voor 2050 nog niet toe zijn aan vervanging of renovatie. Dit gaat verder dan instandhouding van het vastgoed en betekent een extra investering ten behoeve van verduurzaming. Dit raadsvoorstel en het raadsvoorstel uit 2022: Beschikbaar stellen van Investeringskredieten verduurzaming maatschappelijk vastgoed (2022-0193484) – 1^e tranche, hebben betrekking op dit onderdeel van de opgave. De kosten van het verduurzamen van deze gebouwen wordt gefinancierd uit het revolverend fonds. Het betreft hier de meerkosten. Budget dat al gereserveerd is voor vervanging in het onderhoudsplan of subsidiegeld zijn de andere financieringsbronnen voor de verduurzaming. De energiebesparing vloeit terug in het fonds.

Financiële uitgangspunten Agenda 2030

Met hulp van het rekenmodel uit de sectorale routekaart van de VNG is in 2021 voor de Dordtse situatie berekend welke investeringen nodig zijn om de bestaande voorraad te verduurzamen. Dit kwam toen neer op € 40.000.000,- meerkosten. Op basis van deze indicatieve investering is destijds besloten om een revolverend fonds op te zetten voor het financieren van de duurzaamheidsmaatregelen.

Jaarlijks voegt de gemeente de energiebesparingen, die ontstaan uit de verduurzaming, toe aan het fonds om opnieuw te kunnen investeren in duurzaamheidsmaatregelen. Met huurders en externe gebruikers wordt een vergelijkbare afspraak gemaakt. Een eenmalige storting was noodzakelijk om het vliegwiel op gang te brengen. Op basis van de uitgangspunten destijds is € 8.500.000,- beschikbaar gesteld. Dit bedrag kent onzekerheden. De schommeling van energieprijzen en excessieve bouwkostenstijging zijn hier voorbeelden van.

Binnen de aanpak voor de verduurzaming wordt zoveel mogelijk aangesloten op natuurlijke momenten van planmatig onderhoud. Door het moment te benutten dat toch al wordt geïnvesteerd in een gebouw, zoals bij de vervanging van de verwarmingsketels, dakbedekking, kozijnen en verlichting, kunnen gereserveerde budgetten in het Meerjarenonderjarenhoudsplan (MJOP) worden ingezet als financieringsbron voor de verduurzamingsmaatregelen.