

Raadsvoorstel verduurzaming vastgoed 2^e tranche gebouwen

Naam	Thijs van Brakel, Jeroen Bos
Cluster	Vastgoed
Datum	11 november 2024

Terugblik



2019
Routekaart Dordrecht



2020
Routekaart VNG



2021
Agenda 2030

Raadsvoorste
|
2^e tranche

2024
Raadsvoorstel 2^e tranche



2023/2024
Uitvoering 1^e tranche

Raadsvoorste
|
1^e tranche

2022/2023
Raadsvoorstel 1^e tranche

Parallele trajecten richting raad

1. Uitvoering project verduurzaming maatschappelijk vastgoed
2. Rekenkamer onderzoek
3. Financierings-systematiek verduurzaming maatschappelijk vastgoed

→ Dit raadsvoorstel gaat over traject 1

Verduurzaming maatschappelijk vastgoed – kaders en scope

Verduurzaming langs verschillende sporen:

1. Afstoten vastgoed
2. Vervangende nieuwbouw
3. Verduurzamen bestaande portefeuille

Hoofddoel is het terugdringen van de CO₂ uitstoot en het aardgasvrij maken. Dat doen we hoofdzakelijk door het terugdringen van het gebouw gebonden energiegebruik. Dit is alle energie die nodig is voor verwarmen, koelen, ventileren en verlichten van het gebouw.

Keuzeproces/stappen gebouwen 2^e tranche

1. Quick-scan: kosten voor verduurzaming per pand:

Per pand is er een scan uitgevoerd om inzicht te krijgen in de inschatting van kosten voor verduurzaming. Hierbij is gekeken naar oppervlakte, bouwjaar en bouwkosten en installatiekosten die nodig zijn voor verduurzaming.

2. Energiebesparing door uitvoering van verduurzamingsmaatregelen

Per pand is vervolgens gekeken naar het huidige energieverbruik en wat het uitvoeren van de voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen opleveren qua energiebesparing en CO₂-reductie.

3. Extra aandacht voor complexiteit verduurzamen monumenten

Het verduurzamen van monumenten vereist extra aandacht en hierom is in de rekenmodellen rekening gehouden met hogere kosten voor verduurzamingsmaatregelen voor monumenten.

Keuzeproces gebouwen

2^e tranche

4. Vaststellen van rekenparameters: (o.a. tarieven gas/elektra, rente , inflatie)

Aannames voor toekomstige energietarieven, rentetarieven, inflatie en daarmee stijgende verbouwingskosten.

5. Subsidies, middelen uit MJOP en energiebesparingskosten 1e tranche

De te verwachten/ deels toegekende subsidies, gereserveerde middelen voor regulier onderhoud én energiebesparingskosten uit de eerste tranche zijn opgenomen in de berekeningen.

→ Rangschikken gebouwen op basis van businesscase (terugverdiëntijd)

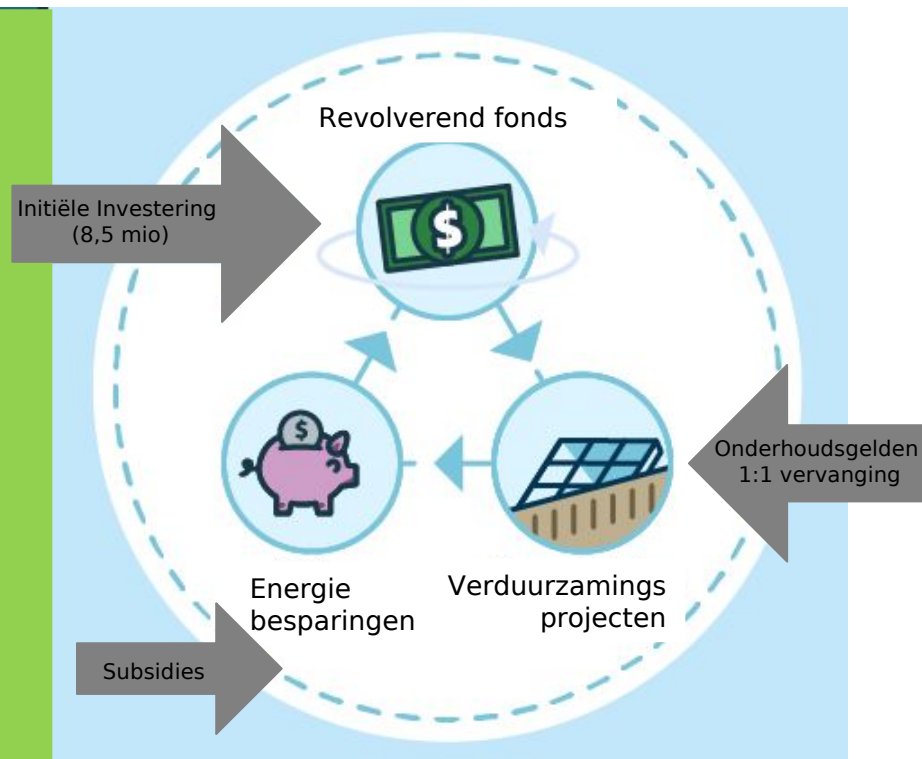
1. Sterk positieve businesscase, Positieve/neutrale businesscase, Negatieve businesscase

→ Voorrang bij actuele ontwikkelingen bij gebouwen (voorgenomen renovaties, tijdelijke leegstand, actuele knelpunten gebouw)

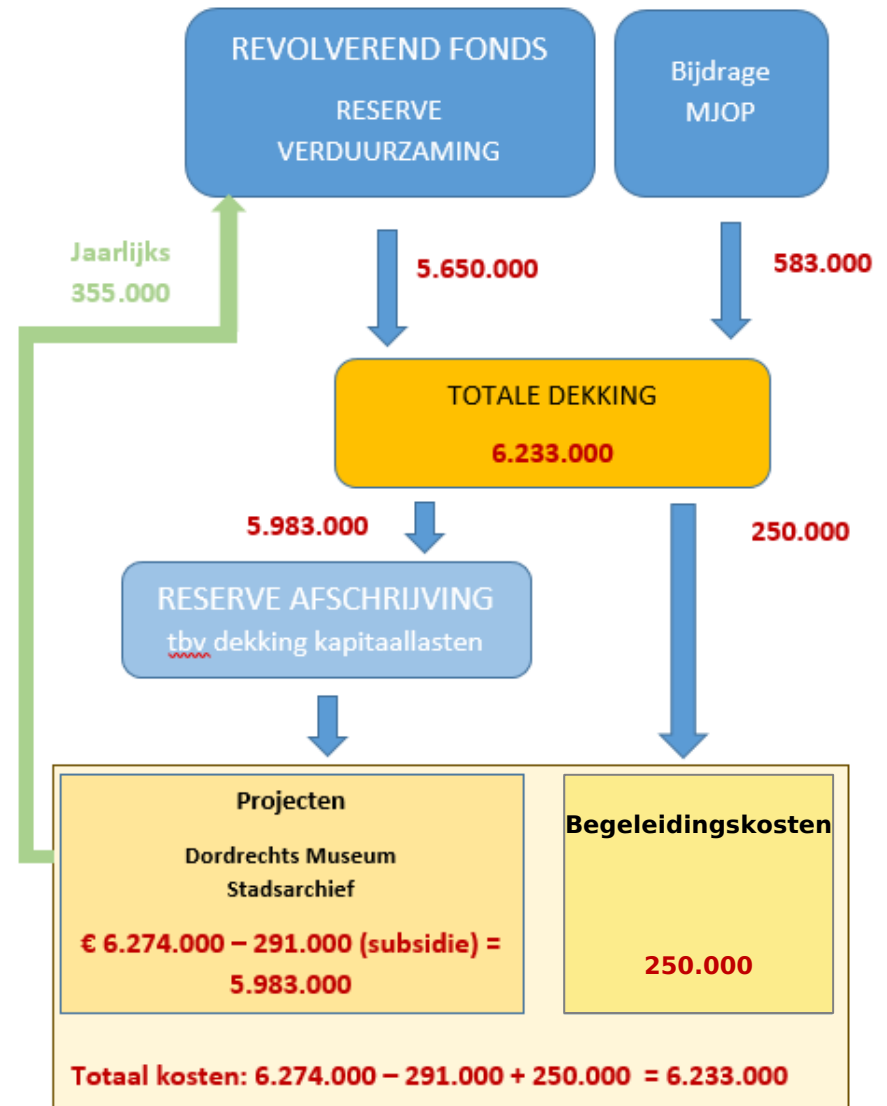
Werking revolverend Fonds (uitgangspunten agenda 2030)

Revolverend Fonds:

- Ca. € 40 miljoen aan projecten
- € 8,5 miljoen om het vliegwiel op te starten
- Looptijd tot 2050
- Bestaande onderhoudsgelden 1:1 vervanging inleggen
- Energiebesparing gaat terug in het fonds
- Rekenuitgangspunt: Gemiddelde terugverdientijd 15 jaar



Visualisatie beslispunt investeringen



Voorgesteld besluit

op basis van de uitwerking van fase 2 voor het programma Agenda 2030, onderdeel Verduurzaming maatschappelijk vastgoed, investeringskredieten van € 6.274.000,- toe te kennen ten behoeve van de verduurzaming van de gebouwen van het Dordrechts Museum en het Stadsarchief en hierop in totaal € 291.000,- subsidie duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA) als inkomst te ramen;

op basis van de uitwerking van fase 2 voor het programma Agenda 2030, onderdeel Verduurzaming maatschappelijk vastgoed het p-budget van de Servicegemeente Dordrecht op te hogen met € 250.000,- voor de begeleiding van de verduurzaming fase 2;

het saldo van 1. en 2. te dekken uit een onttrekking uit de reserve verduurzaming voor circa € 5.650.000,- en de onderhoudsreserve vastgoed voor € 583.000,- en hiervan € 5.983.000,- te storten in de reserve afschrijving ter dekking van de kapitaallasten;

de jaarlijks berekende besparingen van € 355.000,- te storten in de reserve verduurzaming;

Vooraf Gestelde Vragen

Vragen -1

FvD: De scope van de verduurzaming is alleen maatschappelijk vastgoed, dus exclusief woningen, parkeergarages / cultureel erfgoed, onderwijshuisvesting en gebouwen tijdelijk in beheer. Wat is het resultaat van de verduurzaming en hoe staat de investering die hiervoor nodig is in verhouding tot de investering die nog moet worden gedaan voor de andere gebouwen die niet in deze scope vallen?

Tijdelijk beheer:

Op korte termijn verkocht/gesloopt

Onderwijshuisvesting:

Eigen routekaart (IHP in VO/VSO; verantwoordelijkheid bij Arcade in PO/SO)

Cultureel erfgoed:

Geen energieverbruik, bijvoorbeeld bunker en kerktoren

Parkeergarages:

Toegevoegd aan scope (zonnepanelen/LED)

Woningen:

Geen woningen structureel in beheer

→ Resultaat van de verduurzaming 1^e tranche opgenomen in raadsvoorstel

Vragen -2

FvD: Het rekenkameronderzoek geeft aan dat de lange termijn doelen niet realistisch lijken en dat het totaaloverzicht mist qua managementinformatie en ze geven hier twee aanbevelingen bij. Een van de aanbevelingen is: maak inzichtelijk of de benodigde investering nog realistisch is en welke mogelijk nieuwe inzichten er zijn. De vragen die hieruit voortkomen zijn: Zijn er nieuwe inzichten? Zo ja, wat zijn die inzichten en hoe zijn de doelstellingen aangepast ten opzichte van de vorige niet-realistische doelstellingen?

De hoogte van de investeringen en de energieopbrengsten zijn geactualiseerd nav. prijsontwikkelingen en ervaringen 1^e tranche.

Er is een monitoringstool ontwikkeld, waarmee de voortgang tov de doelstellingen wordt bijgehouden

Overige uitwerking inzichten en doelstellingen komen terug in (uitwerking) plan van aanpak rekenkameronderzoek.

Vragen -3

- VVD: Waarom de vervanging en renovatiekosten uit het fonds getrokken en niet gedekt vanuit het MJOP?

Daar waar op basis van het MJOP budget is gereserveerd voor reguliere vervanging wordt deze ingezet voor de verduurzaming en gebruikt als dekking voor de verduurzamingsmaatregelen. De duurzaamheidsmaatregelen vragen vaak om een extra investering.

Voor vervangingen met een vervangingscyclus van meer dan 20 jaar wordt niet gespaard, eea conform de Vastgoednota, bijlage I. In die gevallen is dus geen budget beschikbaar vanuit MJOP.

Bij verduurzaming buiten natuurlijke vervangingsmomenten is slechts beperkt gespaard in het MJOP.

Vragen -4

VVD Er wordt gesproken over kaders. Welke zijn dat?

Kaders bij besluitvorming agenda 2030 (zie eerdere slides)

VVD Waarom deze projecten geprioriteerd boven de nog openstaande 40 projecten? Kan hier een verdiepte terugkoppeling van de besluitvormingsproces (stap 2) gegeven worden?

Zie eerdere toelichting op selectiemethodiek

Vragen -5

FVD Het revolverend fonds moet langzaam geld opleveren vanwege de gerealiseerde besparingen, echter in het voorstel wordt vermeld dat het fonds zich in de periode langzaam vult. Om die reden komt er in oktober 2024 een nieuw voorstel naar de raad met een alternatieve financieringssystematiek. Graag meer informatie over de huidige systematiek om in oktober ook de nieuwe systematiek goed te kunnen beoordelen.

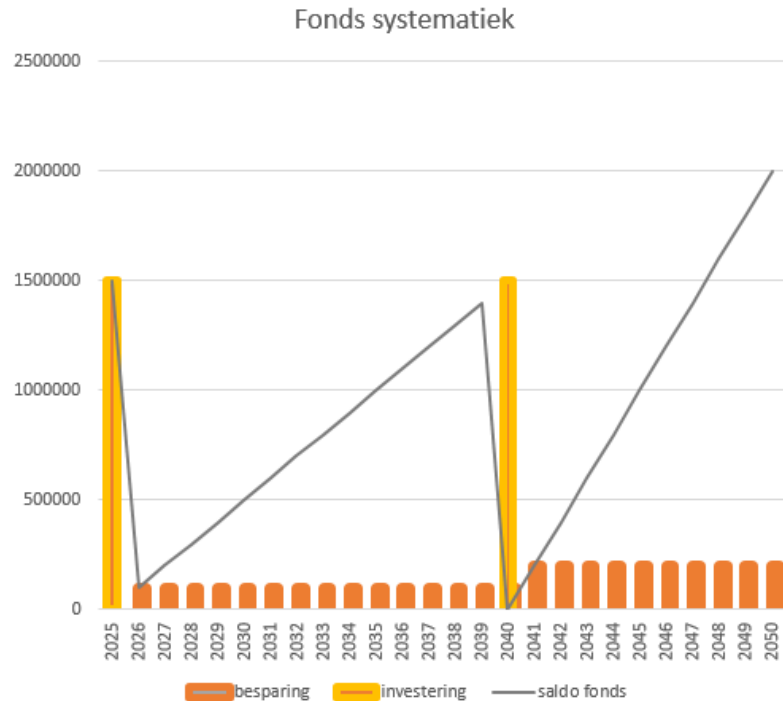
VVD Er wordt nu getrokken uit een revolverend fonds. De uitgangspunten van een revolverend fonds is dat de investeringen minimaal 1 en het liefst 2 keer terugkomen binnen een bepaalde tijd. Kan hier inzicht ingegeven worden en indien deze principes losgelaten worden; waarom?

Groenlinks Graag inzicht in denkrichtingen voor alternatieve financieringssystematiek (RV p. 6)?

Zie volgende slides



Revolverend fonds - voorbeeld



Voorbeeld: investering van € 1.500.000 in jaar 1

Aanname: 15 jaar terugverdientijd; jaarlijkse besparing € 100.000

Na 15 jaar (2040) nieuwe investering mogelijk van € 1.500.000

In 2048 weer een investeringsmogelijkheid van € 1.500.000

Revolverend fonds

Voordelen

- Paste in uitvraag voor Agenda 2030
- Met eenmalige middelen lange termijn doelen realiseren
- Efficiënte inzet van middelen (hefboom effect)
- Geen rentekosten op investeringen
- Risico spreiding
- Vervangingsinvesteringen via onderhoudsreserve

Nadelen

- Fonds vult zich in het begin langzaam; kosten gaan voor de baat uit. Dus in het begin beperkt aantal projecten
- Openstaand krediet in fonds is gelabeld en kan niet worden ingezet voor andere gemeentelijke doeleinden
- Stand van het fonds mag niet < 0
- Hoogte energiebesparing afhankelijk van toekomstige tarieven
- Ingewikkelde systematiek