

Raadsvoorstel andere financieringsmethodiek verduurzaming maatschappelijk vastgoed

Naam	Thijs van Brakel, Jeroen Bos
Cluster	Vastgoed
Datum	8 september 2025

Terugblik



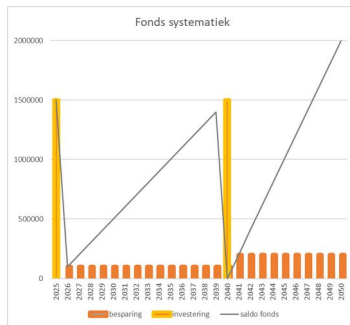
2019
Routekaart Dordrecht



2020
Routekaart VNG



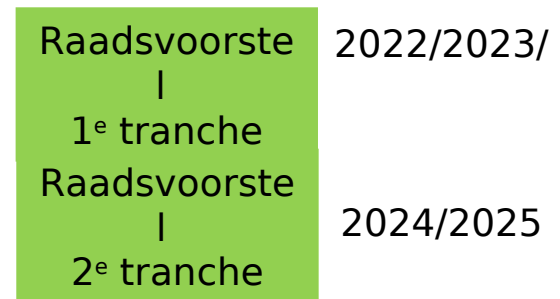
2021
Agenda 2030



2025
Raadsvoorstel andere
financieringssysteem



Uitvoering tranche 1 & 2



Verduurzaming maatschappelijk vastgoed – kaders en scope

Verduurzaming langs verschillende sporen:

1. Afstoten vastgoed
2. Vervangende nieuwbouw en grootschalige renovatie
3. Verduurzamen bestaande portefeuille

De ambitie is dat ons eigen maatschappelijk vastgoed klimaatneutraal is in 2040: We richten ons hierbij op gasloos, CO2 en energieneutraal.

Revolverend fonds

Voordelen

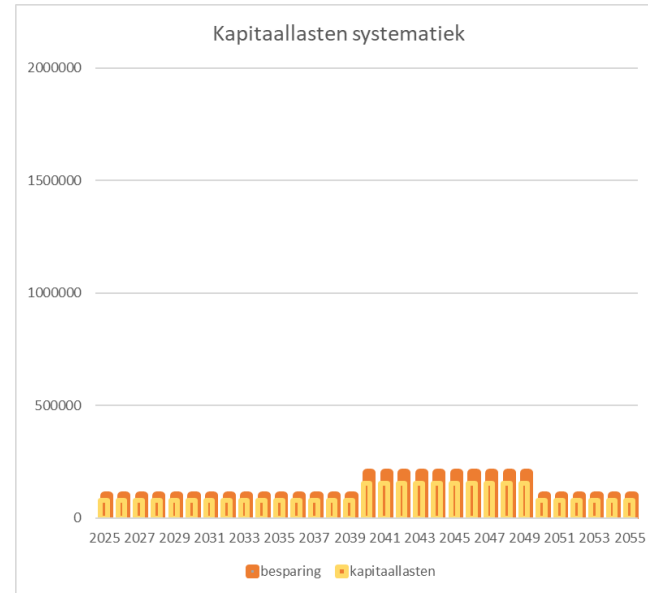
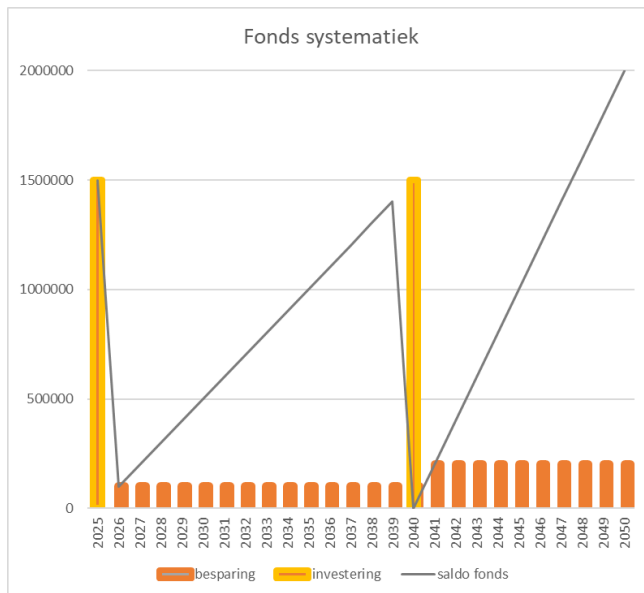
- Paste in uitvraag voor Agenda 2030
- Met eenmalige middelen lange termijn doelen realiseren
- Efficiënte inzet van middelen (hefboom effect)
- Geen rentekosten op investeringen
- Salderen negatieve en positieve projecten
- Vervangingsinvesteringen via onderhoudsreserve

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
- Financieel effect bij vertraging projecten
- Ingewikkelde systematiek



Financieel: Revolverend fonds vs kapitaallasten



Voorbeeld: Investing van € 1.500.000 in jaar 1 en jaar 15
 Aanname: 15 jaar terugverdientijd; jaarlijkse besparing € 100.000; jaarlijkse kapitaallasten (bij 2% rente): € 76.831

- Fonds:
- Na 15 jaar (2040) nieuwe investering mogelijk van € 1.500.000
 - In 2048 weer een investeringsmogelijkheid van € 1.500.000
- Kapitaallasten:
- Op elk moment een nieuwe investering mogelijk;
 - Indien kapitaallasten > energiesparing aanvullen vanuit fonds



Nieuwe methode

kapitaallasten



bijdrage uit fonds

energiebesparing

Voorbeeld:

Investering van € 1.500.000, 25 jaar terugverdientijd

jaarlijkse energiebesparing € 60.000

jaarlijkse kapitaallasten (bij 2% rente): € 76.831

jaarlijkse bijdrage uit fonds € 16.831

Vooraf Gestelde Vragen

Vragen -1

(VVD)

1. Kan er een meer gedegen verklaring gegeven worden waarom de uitgangspunten bij besluit van een revolverend fonds na een jaar niet meer voldeden bij de besluitvorming van de investeringen? Zijn de uitgangspunten van het revolverend fonds niet toegepast bij de besluitvorming van de investeringen en/of zijn we in het begin teveel en te hoge investeringen aangegaan die niet snel genoeg bespaarden?

In het raadsvoorstel voor de investeringen voor de 2e tranche (2025-0017182) is al aangegeven dat er een voorstel komt voor een andere financieringssysteem. Dit is dus geen nieuwe ontwikkeling. De uitgangspunten van het revolverend fonds zijn toegepast bij de kredieten voor de verduurzaming van de gebouwen in de 1e en 2e tranche. Het krediet voor het collectief aanleggen van zonnepanelen is al via een kapitaallasten systeem bekostigd.

Het versnellen van de duurzaamheidsprojecten is de hoofdreden voor omschakeling. Het te optimistisch inschatten van de planning van fase 1 en 2 bij de besluitvorming over agenda 2030, zorgt ook voor langzamere vulling van het fonds.

2. In het raadsvoorstel wordt nu gerekend over een saldo over 25 jaar. Kunnen de gevolgen van de kapitaallasten systematiek per jaarlijkse begrotingslast (bijv. voor de komende 10 jaar of in het geheel) aangegeven worden?

Zoals opgenomen in het raadsvoorstel is het de verwachting dat, op basis van de huidige uitgangspunten, bij de nieuwe verduurzamingsprojecten de kosten voor rente en afschrijving gedekt kunnen worden door (1) de energiebesparingen en (2) een bijdrage uit het bestaande revolverend fonds. Voor de begroting betekent dat dus per saldo geen extra kosten. De planning en fasering van de projecten is op dit moment nog niet bekend.

Vragen -2

(BVD)

1. Hoeveel van de originele €9 miljoen er al is uitgegeven aan de verduurzamen van panden sinds 2022? Zit er nog geld in de het oorspronkelijke fonds of is het allemaal uitgegeven? Is er een evaluatie beschikbaar?

Zoals aangegeven in het raadsvoorstel voor de investeringen voor tranche 2, is er in het fonds geen geld meer voor nieuwe investeringen na uitvoering van de gebouwen van tranche 1 en tranche 2A (Dordrechts Museum en het stadsdepot).

Een evaluatie/voortgangsrapportage is opgenomen in de rapportages over de uitvoering van agenda 2030.

2. Waarom is besloten om alle gemeentelijke maatschappelijk vastgoed al in 2040 te hebben verduurzaamd en niet zoals het originele plan in 2050? Is dit een college besluit geweest met een college bevoegdheid? Graag toelichting

Het is de ambitie om in 2040 alle maatschappelijke gebouwen te hebben verduurzaamd, passend bij de vastgestelde Routekaart Klimaatneutraal Dordrecht 2040.

3. Er komt met de 80/20 regel nu €580k jaarlijks terug door besparingen van de eerste panden die verduurzaamd zijn, klopt dit? Waarom wordt er in tranches gewerkt en niet met een lijst van gemeentelijke maatschappelijk vastgoed waarbij het pand dat het slechtste energielabel bovenaan staat gevolgd door het volgende pand, enzovoort? Als het fonds voldoende gevuld, dat kan het slechtste pand als eerste worden aangepakt, dit levert ook de meeste bezuinigen op? Graag toelichting.

Als alle gebouwen uit tranche 1 en 2A zijn uitgevoerd komt er jaarlijkse € 580.000 in het fonds. De volgorde van de gebouwen wordt niet alleen door energielabel bepaald, maar ook bijvoorbeeld door combinatiemogelijkheid met regulier onderhoud, aansluitmogelijkheid stadswarmte, terugverdiëntijden en subsidiemogelijkheden (uitgangspunten voorstel agenda 2030). Daarnaast is de doelstelling niet alleen gericht op het maximaal realiseren van energiebesparing, maar op het gasloos maken van de gebouwen en het beperken van de CO2 uitstoot. (routekaart klimaatneutraal Dordrecht 2040).

4. Is er een termijnplanning van de tranches, welke panden staan voor welk jaar op de planning?

Er is nog geen planning van de overig tranches

5. Als de termijn van verduurzaming van gemeentelijke maatschappelijk vastgoed gesteld wordt op 2050 en niet op 2040, zoals het oorspronkelijke plan is het revolverend fonds dan voldoende gevuld om dit voor elkaar te krijgen? Graag toelichting met een berekening als dat mogelijk is.

Zie raadsvoorstel. " Op basis van een globale planning (tot 2050) van alle gebouwen is berekend dat met een eenmalige storting van € 8.000.000,- het fonds boven de nullijn blijft".

Vragen -3

6. Als de raad kiest voor het nieuwe financieringsvoorstel, scenario 2, kapitaal lenen en met de bezuinigingen de aflossing met rente terug te betalen, het college gaat uit van een lening van 25 jaar, dan kom je met je verduurzaming uit op 2050 of later, als er pas wordt geleend op een later moment om een latere tranche van gemeentelijke maatschappelijk vastgoed te verduurzaming, klopt dat?

[De kapitaallasten systematiek gaat uit van een afschrijftermijn\(looptijd lening\) van 25 jaar per project. Dit staat los van het werkelijke verduurzamingsmoment.](#)

7. Is het college met Beter Voor Dordt eens als de verduurzaamheidsperiode wordt verlengt van 2040 naar 2050 er extra voordelen zijn zoals goedkopere PV-Panelen met hogere energie opbrengsten, er meer en goedkopere mogelijkheden zijn om een batterij toe te voegen, er nieuwe technieken zijn om te verduurzamen, allemaal goed om te helpen om de netcongestie op te lossen?

[Geen technische vraag](#)

8. Hoe kan het dat dit nieuwe plan, scenario2, niet eerder bedacht is? Er is 500.000 gereserveerd voor personeel om het fonds te beheren. Een groot deel hiervan is waarschijnlijk al uitgegeven. Is dit achteraf kapitaalvernietiging geweest?

[Het revolverend fonds paste in de uitvraag van 2030, waarbij er, met de verkoop van de Eneco aandelen, eenmalig geld is gereserveerd voor investeringen.](#)

[De personeelslasten zijn ingezet voor een projectleider voor de verduurzamingsprojecten, niet voor het beheer van het fonds. Er is dus geen sprake van kapitaalvernietiging.](#)

9. Eigenlijk wordt nu gezegd: dat fonds was achteraf niet de beste keuze. Waarom is dan ooit überhaupt met een revolverend fonds gestart? Was het wel een goede voor een revolverend fonds maar was de keuze om de termijn te verkorten van 2050 naar 2040 fout geweest? Graag toelichting.

[Het revolverend fonds paste in de uitvraag van agenda 2030, waarbij er, met de verkoop van de eneco aandelen, eenmalig geld is gereserveerd voor investeringen.](#)

10. Wat was destijds de reden om niet te gaan werken via de methode die het college nu voorstelt? Waarom gelden die argumenten nu niet meer? Dat is in bijlage 1 onvoldoende belicht.

[Zie antwoord vraag 9](#)

Vragen -4

11. Een risico is zoals het college aangeeft inderdaad vertraging bij verbouwing. Dat gebeurt momenteel in ongeveer de hele bouw. Dat betekent dat de (baten van de) energiebesparing pas op een later moment start. Wat heeft dit voor financiële gevolgen?

Bij een vertraging van het project, vertragen zowel de uitgaven (bouwkosten) als de inkomsten (energiebesparing). Voor de gekozen financieringssysteem heeft dat geen/zeer beperkte impact. Bij de huidige systematiek van het revolverend fonds heeft dit meer effect, omdat bij een vertraging de besparingen later worden gerealiseerd en er dus minder snel wordt gespaard in het fonds en er minder snel geld beschikbaar is voor nieuwe projecten.

12. Kan het college ook een (financieel) scenario uitwerken waarin de bouw vertraagd raakt in scenario 2, m.a.w. kan het college de gestelde risico's in de brief ook financieel uitdrukken, zodat de Raad een betere inschatting kan maken van deze risico's, voor de Raad hierover kan beslissen.

Voor de hele portefeuille is dat nu niet mogelijk, omdat de planning nog niet is vastgesteld en de uitgangspunten voor eventuele vertraging in de vraag niet concreet zijn weergegeven. Met een voorbeeld kan het effect van vertraging wel worden toegelicht voor de scenario's in het voorstel; dit wordt toegelicht in de presentatie.

13. Wat gebeurt er met de reeds verstrekte leningen uit het fonds? En de terug te storten baten van de energiebesparing? Hoe koppel je wat al gedaan is aan het nieuwe scenario 2?

Voor de gebouwen die in tranche 1 en tranche 2 worden verduurzaamd, blijft het revolverend fonds van toepassing. De besparingen die hieruit voortvloeien (€ 580.000 per jaar) worden gebruikt om bij nieuwe projecten het mogelijke verschil (onrendabele top) tussen kapitaallasten en energiebesparing te dekken.