

Aan
de gemeenteraad

Datum 8 juli 2025
Zaaknummer 2025-0068556
Betreft Andere financieringsmethodiek verduurzaming
maatschappelijk vastgoed

Vergadering van
Portefeuillehouder: Tanja de Jonge
Begrotingsprogramma Groen, Duurzaam en Ruimtelijk Dordrecht
Kernteam/Opgave: Vastgoed - Vastgoed, Onderwijshuisvesting en Wijkaccommodaties
Auteur: Jeroen Bos
E-mail: j.bos@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Jeroen Bos
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

de verduurzaming van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed in het vervolg te financieren vanuit een kapitaallasten systematiek;

het bestaande revolverend fonds voor verduurzamen maatschappelijk vastgoed in te zetten voor dekking van onrendabele top duurzaamheidsprojecten.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Er is door de raad in het kader van de Agenda 2030 een reservering gemaakt voor het programma Duurzame Stad voor de verduurzaming van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed (2021-0054583). Voor de uitvoering van de agenda 2030 besluit de raad over de programma's en bijbehorende reserveringen, uw college werkt concrete voorstellen uit.

Wat is het doel?

De gemeente Dordrecht wil energieneutraal zijn in lijn met het akkoord van Parijs, het Nationaal Klimaatakkoord en het politiek akkoord 'Samen bouwen aan een sterk en groen Dordrecht'. Deze ambitie geldt ook voor het maatschappelijk vastgoed in eigendom van de gemeente Dordrecht.

De gemeente Dordrecht wil in 2040 een klimaatneutrale stad te zijn. Concreet betekent dit een gebouwgebonden CO₂-reductie van 55% in 2030 en 100% in 2040. Eerder lag dit einddoel voor het vastgoed in 2050. Daarnaast worden alle gebouwen gasloos. Dit realiseren we door het gebouwgebonden energiegebruik voor bijvoorbeeld verwarmen, koelen, ventileren en verlichten terug te brengen en duurzaam energie op te wekken door bijvoorbeeld PV-panelen en warmtepompen. Bovendien willen we de gebouwen aardgasvrij maken. Het resterende gebruik kopen we groen in, waarbij we uitgaan van de gemeentelijke definitie van klimaatneutraal en rekening houdend met de warmtevisie.

In 2022 heeft de raad ingestemd met het verduurzamen van de 1e tranche met zes gebouwen (2022-0193484). In april 2025 volgde tranche 2A met twee gebouwen (2025-0017182) en het aanleggen van PV-panelen op 34 gebouwen. In dit raadsvoorstel is aangegeven dat het revolverend fonds niet voldoende gevuld is om op korte termijn de volgende gebouwen te verduurzamen. Dit wordt veroorzaakt door de achterliggende systematiek van een revolverend

fonds: het fonds vult zich in het begin langzaam; de kosten gaan voor de baat uit. In het begin is het aantal projecten beperkt en de besparing daarmee ook. Hoe meer projecten zijn uitgevoerd, hoe hoger de besparingen. Daardoor wordt het fonds ook weer sneller gevuld en treedt een vliegwieleffect op. Echter, op dit moment is het hele fonds door de eerste acht gebouwen benut en moet er eerst worden gewacht om de volgende gebouwen te verduurzamen.

Om de voortgang van het verduurzamen van de maatschappelijke gebouwen te continueren en het goede voorbeeld richting de stad te geven wordt in dit voorstel een andere financieringswijze voorgesteld.

Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?

In 2021 heeft de raad in het kader van agenda 2030 besloten € 9.000.000,- beschikbaar te stellen in een revolverend fonds voor de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed, waarvan € 500.000,- personeelsbudget en € 8.500.000,- voor de verduurzaming van het vastgoed. Dit budget is bedoeld voor het verduurzamen van de bestaande bouwvoorraad. Gebouwen die afgestoten, vernieuwd of grootschalig gerenoveerd worden vallen buiten de systematiek van het revolverend fonds en worden separaat opgepakt. Het einddoel van de verduurzaming lag toen in 2050. In bijlage 1 is de werking van het revolverend fonds, inclusief de voor- en nadelen van de systematiek, uitgelegd.

Het revolverend fonds is op dit moment niet voldoende gevuld om naast de gebouwen van tranche 1 en 2A op korte termijn de overige gebouwen binnen de scope te verduurzamen. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de nog te verduurzamen maatschappelijke gebouwen.

Als de huidige systematiek wordt voortgezet moet gewacht worden met het verduurzamen van nieuwe gebouwen tot het fonds weer is gevuld. Het fonds vult zichzelf door het storten van energiebesparingen uit tranche 1 en 2A. De komende jaren wordt zo elk jaar € 580.000,- in het fonds gestort. Het duurt op deze manier bijvoorbeeld vijf jaar voordat er weer € 2.900.000,- beschikbaar is voor het verduurzamen van een volgend gebouw.

Op dit moment beperkt de systematiek van het fonds echter de versnelde uitrol van de verduurzaming van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Om toch een intensivering en versnelling van de verduurzaming mogelijk te maken zijn twee scenario's onderzocht:

1. Het eenmalig storten van een extra bedrag in het fonds;
2. Overgaan op een kapitaallasten systematiek.

Ad 1. Het eenmalig storten van een extra bedrag in het fonds:

Om toch de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed op gang te houden kan in 2026 eenmalig een bedrag in het revolverend fonds worden gestort om de verduurzaming van de resterende maatschappelijke gebouwen te realiseren. De stand van het fonds mag nooit onder € 0,- raken. 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.

Ad 2. Overgaan op een kapitaallasten systematiek:

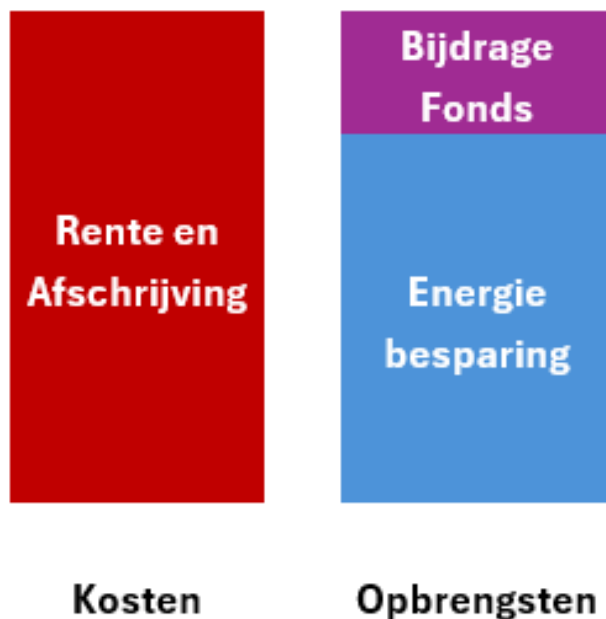
Er wordt in dit scenario geen gebruik gemaakt van een revolverend fonds, maar van reguliere kredietaanvragen. Binnen de gemeente Dordrecht is dit de gebruikelijke methodiek voor projecten: investeringen worden geactiveerd en de rente en afschrijfkosten van deze investeringen worden jaarlijks opgenomen in de begroting. Bij de verduurzaming wordt uitgegaan van een gemiddelde afschrijftermijn van 25 jaar.

Dekking voor de jaarlijkse kosten voor rente en afschrijving wordt in dit scenario gevonden in de energiebesparing van de projecten. Voor een deel van de projecten is het mogelijk om de volledige kapitaallasten te dekken door de berekende energiebesparing (17 projecten).

Voor de overige 22 projecten zijn de jaarlijkse kosten voor rente en afschrijving groter dan de besparing op de energiekosten. Er ontstaat een "onrendabele top". In deze gevallen wordt het volgende voorgesteld:

- Het slim clusteren van tranches met positief renderende en negatief renderende gebouwen: in dit scenario wordt er per tranche van gebouwen krediet aangevraagd voor de verduurzaming. Door het combineren van positief renderende gebouwen en negatief renderende gebouwen in één tranche kan het resultaat per tranche positief blijven.

- Het saldo van het huidige revolverend fonds te gebruiken om de jaarlijkse energiebesparingen aan te vullen tot de kapitaallasten, zodat alle kosten worden gedekt. Schematisch ziet dit er als volgt uit:



Het huidige revolverend fonds levert, na afronding van de projecten uit fase 1 en 2A, circa € 580.000,- per jaar aan besparing op. Omgerekend kan tot 2040 voor dit bedrag € 8.700.000,- aan onrendabele top worden gefinancierd (circa vijftien jaar à € 580.000,-). Dit is op basis van de berekeningen voldoende om het saldo van negatief renderende gebouwen te dekken (circa € 3.000.000,-).

Conclusie

Scenario 2 heeft de voorkeur omdat:

- er voorlopig geen extra geld nodig is voor de verduurzaming van de maatschappelijke gebouwen;
- het tempo van verduurzaming niet meer afhankelijk is van de stand van het fonds als beperkende factor;
- de kapitaallasten systematiek aansluit bij de reguliere investeringswijze van de gemeente.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

Voor het bepalen van de investeringskosten en de besparingen is gebruik gemaakt van ramingen op het niveau van de duurzaamheidsmaatregel. Deze ramingen kunnen in de voorbereiding en uitvoering nog onderhevig zijn aan wijzigingen. Na het toekennen van een investeringskrediet vindt verdere uitwerking en engineering plaats voor tot aanbesteding en uitvoering wordt overgegaan. Dit leidt tot meer nauwkeurige ramingen, die kunnen afwijken.

De bouwmarkt is nog steeds overspannen en onvoorspelbaar, waardoor de investeringsbedragen hoger of lager kunnen uitvallen dan vooraf gecalculeerd. De beschikbaarheid van aannemers kan beperkt zijn. Naarmate de maatregelen verder in de toekomst liggen wordt dit risico groter.

Een vertraging in de uitvoering van de verduurzaming van tranche 1 en 2A betekent het langzamer vullen van het revolverend fonds en daarmee een risico voor de snelheid van de verduurzaming.

In de berekeningen is uitgegaan dat 15% van de investeringen gedekt worden uit geplande onderhoudswerkzaamheden. Het gaat hier bijvoorbeeld om het inzetten van het budget dat is gereserveerd voor een cv-ketel voor het financieren van een duurdere warmtepomp en het doen van de benodigde aanpassingen van de installatie. Dit is een aanname die globaal getoetst is, maar per gebouw en situatie kan verschillen.

Duurzaamheidsmaatregelen zijn nog volop in ontwikkeling. De berekeningen zijn gemaakt op basis van de huidige technische mogelijkheden. Tijdens de uitvoering wordt gekeken naar de meest optimale mogelijkheden. Dit kan leiden tot hogere investeringskosten enerzijds, maar ook tot hogere besparingen anderzijds.

Bij de berekening van de besparingen is uitgegaan van energietarieven per 2025 en een gemiddeld klimaatjaar. De werkelijke besparing kan hoger of lager uitvallen. De energietarieven zijn de laatste jaren onderhevig aan grote schommelingen. In de toekomst zijn de gemeentelijke energiebudgetten mogelijk niet altijd toereikend.

Volgens de uitgangspunten van het revolverend fonds moet in het geval van externe huurders dekking van kapitaallasten door huurverhoging tot stand komen (80% - 20% regel). De draagkracht en/of de bereidheid van externe huurders vormen hierbij een risico.

De congestie op het energienetwerk heeft invloed op de voorgestelde maatregelen. Het verzwaren van aansluitingen ten behoeve van een warmtepomp of het aansluiten van PV-panelen op het netwerk is door Stedin on hold gezet. Per project bekijken we samen met Stedin wat de mogelijkheden zijn.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

Huurders en gebruikers van de gebouwen worden betrokken als hun gebouwen verduurzaamd gaan worden.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Reserveringen Agenda Dordrecht 2030](#) - raadsvoorstel

[Beschikbaar stellen van investeringskredieten verduurzaming maatschappelijk vastgoed 1e tranche](#) - raadsvoorstel

[Beschikbaar stellen van investeringskredieten verduurzaming gemeentelijk maatschappelijk vastgoed](#) - raadsvoorstel

Hoe wordt dit betaald?

Voor scenario B is voorlopig geen extra geld nodig. De kosten van afschrijving en rente worden gedekt door de berekende energiebesparingen en eventueel een bijdrage uit het revolverend fonds.

De huidige berekeningen en analyses kennen een aantal onzekerheden, zie onder het kopje kanttekeningen. Deze onzekerheden kunnen veel invloed hebben op de uiteindelijke financierbaarheid, maar zijn door de gemeente niet of zeer beperkt te beïnvloeden (bijvoorbeeld markttarieven energie, prijsstijgingen bouw, netcongestie). Het is daarom van belang om de voortgang van de verduurzaming goed te monitoren, zowel qua investeringsbedragen, als qua energiebesparingen en energietarieven. De eerste voortgangsmonitor wordt binnenkort naar de gemeenteraad gestuurd (raadsinformatiebrief).

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Uitwerken nieuwe projecten op basis van financiële analyses, transitievisie warmte en wijkplannen.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 8 juli 2025 inzake
Andere financieringsmethodiek verduurzaming maatschappelijk vastgoed ;

b e s l u i t :

de verduurzaming van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed in het vervolg te financieren
vanuit een kapitaallasten systematiek;

het bestaande revolverend fonds voor verduurzamen maatschappelijk vastgoed in te zetten voor
dekking van onrendabele top duurzaamheidsprojecten.

Aldus besloten in de vergadering van