

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Erik Leisink	Datum	19 december 2024
Doorkiesnummer	06-38988925	Kenmerk	12876368
E-mail	erik.leisink@utrecht.nl	Onderwerp	Uitkomst pilot CO ₂ -reductiemethode verduurzamen maatschappelijk vastgoed
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Vastgoed

Geachte leden van de raad,

Op 28 juni 2023 hebben wij u per [brief](#) geïnformeerd over de uitgangspunten voor een verduurzamingsagenda van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed.

In de raadsbrief is aangegeven dat ter vervanging van de kaders van de Versnellingsopgave Energieneutraal kernvastgoed gewerkt kan worden met de CO₂-reductiemethode voor de onderbouwing van ongedekte duurzaamheidsinvesteringen. Er is voorgesteld deze methode uit te werken in een pilotvorm om de haalbaarheid en toepasbaarheid te onderzoeken. Een deel van de overgebleven middelen voor ongedekte investeringen uit de Versnellingsopgave Energieneutraal Kernvastgoed zijn hiervoor ingezet.

Onze conclusie is dat de CO₂-reductiemethode een werkbare en toepasbare methode is om bovenwettelijke en financieel ongedekte investeringen in het verduurzamen van ons vastgoed maatschappelijk te kunnen verantwoorden. Met de CO₂-reductiemethode kunnen wij goed onderbouwen welke aanvullende duurzaamheidsmaatregelen, naast de financieel gedekte en wettelijk vereiste maatregelen, gemeente Utrecht neemt om zoveel als mogelijk CO₂-uitstoot te reduceren. In deze brief gaan wij nader in op de CO₂-reductiemethode, de uitkomsten van de pilot en het vervolg.

Landelijk klimaatakkoord 2050

We zien het als onze morele plicht om de toekomstige klimaatschade zoveel als mogelijk te voorkomen. Daarom besteden we in het coalitieakkoord veel aandacht aan het bestrijden van de gevolgen van klimaatverandering en reductie van CO₂-uitstoot. Deze ambitie sluit aan bij het Landelijk Klimaatakkoord waarin Nederland in 2050 95% minder CO₂ wil uitstoten ten opzichte van 1990. Het zo snel mogelijk reduceren van CO₂ is onderdeel van de gemeentelijke klimaatvisie die in de maak is.

Daarmee is het lange termijn doel duidelijk. De weg daarnaar toe zal een flinke uitdaging zijn. Nu en de komende jaren zijn er beperkingen als gevolg van [netcongestie](#) en de financiële situatie van onze gemeente. Er zijn onvoldoende middelen voor alle ambities die onze stad heeft, inclusief het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed. Dit betekent dat wij niet al ons vastgoed altijd in een keer volledig kunnen verduurzamen, maar dat dit juist in verschillende stappen gebeurt. Om het verduurzamen tot en met 2050 aan te pakken is een aantal instrumenten nodig. Een belangrijk

instrument is een goede onderbouwing voor ongedekte investeringen nu en in de toekomst in het verduurzamen; de CO₂-reductiemethode.

Wat is de CO₂-reductiemethode

De CO₂-reductiemethode gaat uit van de toekomstige maatschappelijke kosten van klimaatschade die ontstaat door elke ton CO₂ die wij als samenleving nu uitstoten. Te denken valt aan kosten voor een dijkverhoging, adaptatiemaatregelen en schade aan gebouwen, economie, infrastructuur door toenemende weersextremen. De generatie na ons betaalt straks deze mitigatiekosten. Onderzoekers van het Duitse Ministerie van Milieu (Umwelt Bundesamt) hebben berekend dat deze toekomstige klimaatschade van 1 ton uitgestoten CO₂ € 875,- bedraagt. Het is zinvol om te investeren in duurzaamheidsmaatregelen in ons maatschappelijk vastgoed waarvan de kosten voor het reduceren van CO₂ nu lager of maximaal gelijk zijn aan toekomstige mitigatiekosten wanneer we deze CO₂ later wel zouden uitstoten. Daarmee kan de gemeente Utrecht bovenop alle wettelijke en financieel gedekte maatregelen ook ongedekte duurzaamheidsinvesteringen in haar vastgoed onderbouwen en maatschappelijk verantwoorden. De € 875,- is geen vast bedrag maar kan wijzigen in de toekomst naarmate de uitstoot en gevolgschade toeneemt. De gemeente neemt € 875,- nu als kengetal, maar kan in de toekomst een voorstel doen om hiervan af te wijken indien nieuwe informatie beschikbaar komt.

We realiseren ons dat dit een theoretische benadering is, maar op dit moment het beste uitgangspunt om een afweging te kunnen maken voor het inzetten van schaarse middelen gezien de financiële situatie van onze gemeente. Daarbij kijken we continu of we de juiste maatregelen uitvoeren die de grootste effectiviteit behalen en geen belemmering zijn voor het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen op een later moment, waarvoor we op dit moment nog geen beschikbaar budget hebben. De [Provincie Utrecht](#) hanteert inmiddels de CO₂-prijs € 875,- per ton bespaarde CO₂ als afwegingskader in haar maatschappelijke kosten-baten analyse.

Hoe werkt de CO₂-reductiemethode

De CO₂-reductiemethode is toepasbaar voor zowel (sloop) nieuwbouwprojecten als bestaande gebouwen die worden gerenoveerd of alleen verduurzaamd.

Voor nieuwbouw geldt dat deze moet voldoen aan de wettelijke eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (kortweg Bbl). De BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) zijn onderdeel van de Bbl. De stichtingskosten die hieruit voortvloeien zijn onderdeel van de kostprijsdekkende huur. Hierbij geldt dat vanuit een betreffend beleidsveld huisvestingssubsidie kan worden verstrekt aan een maatschappelijke huurder. De BENG eisen zijn daarmee financieel gedekt. Alle bovenwettelijke duurzaamheidsmaatregelen, zoals de stap naar een Energie Neutraal Gebouw (ENG), zijn financieel niet gedekt. Met de CO₂-reductiemethode kunnen bovenwettelijke maatregelen onderbouwd worden. Financieel ongedekte bovenwettelijke maatregelen die maximaal € 875,- per ton bespaarde CO₂ kosten zijn daarmee maatschappelijk verantwoord.

Voor bestaande gebouwen geldt dat we alle financieel gedekte verduurzamingsmaatregelen gaan uitvoeren. Financieel gedekte maatregelen zijn maatregelen die gefinancierd kunnen worden uit de beschikbare vrijval van kapitaalslasten en het energievoordeel, omdat hiervoor reeds een huurprijs wordt gerekend. Alle maatregelen die hierbuiten vallen zijn ongedekt, maar kunnen onderbouwd worden met de CO₂-reductiemethode. Financieel ongedekte maatregelen die maximaal € 875,- per ton bespaarde CO₂ kosten zijn daarmee maatschappelijk verantwoord.

De stopgezette Versnellingsopgave Energieneutraal Kernvastgoed ging uit van het leveren van een financiële bijdrage voor de ongedekte investering indien de stap van de wettelijke vereisten uit het Bbl (Bijna Energie Neutraal Gebouw - BENG) naar Energie Neutraal Gebouw (ENG) volledig werd gemaakt. In de praktijk bleek deze stap niet altijd haalbaar. Soms is het technisch niet mogelijk een gebouw volledig energieneutraal te maken. In dat geval werd geen bijdrage verkregen voor ongedekte duurzaamheidsinvesteringen. Bij de CO₂-reductiemethode staat elke ton CO₂-uitstoot, die we aanvullend kunnen besparen, centraal bovenop de wettelijke Bbl vereisten of financieel gedekte maatregelen. We fixeren ons niet op één te behalen einddoel om een ongedekte investeringsbijdrage te kunnen verkrijgen. We zien dat de effectiviteit van de maatregelen die hieronder vallen grote impact maken op het reduceren van zoveel mogelijk CO₂. Daarbij houden we in ogenschouw dat de

Burgemeester en wethouders

Datum 19 december 2024
Ons kenmerk 12876368

maatregelen die duurder zijn dan de € 875,-, en dus door het toepassen van deze methode nu niet uitgevoerd kunnen worden, geen belemmeringen zullen ondervinden om deze op een later tijdstip alsnog uit te voeren.

Voor de uitvoering van verduurzamingsmaatregelen bij nieuwbouw en bestaande gebouwen geldt, zoals voor elk project, dat er beperkende omstandigheden kunnen optreden zoals netcongestie, onvoldoende beschikbaarheid van projectmiddelen en onvoldoende uitvoeringscapaciteit.

Uitkomsten pilot CO₂-reductiemethode

De pilot van de CO₂-reductiemethode bestaat uit 4 gebouwen; buurtcentrum Sterrenzicht, Volksbuurtmuseum Waterstraat, multifunctionele accommodatie Musketon, en de Vlampijpateliers. Voor Sterrenzicht, Waterstraat en de Musketon geldt dat een aantal aanvullende ongedekte duurzaamheidsinvesteringen maatschappelijk verantwoord kunnen worden uitgevoerd. Deze maatregelen kosten maximaal € 875,- per ton bespaarde CO₂-uitstoot. Voorbeelden zijn een hybride warmtepomp, dakisolatie en HR++ glas. Voor de Vlampijpateliers zijn geen aanvullende ongedekte verduurzamingsmaatregelen mogelijk. Het gebouw is al aangesloten op stadswarmte (duurzame verwarming). Daardoor is de CO₂-uitstoot t.o.v. aardgasverbruik al laag en zijn aanvullende maatregelen duurder dan € 875,- per ton bespaarde CO₂-uitstoot. Door het uitvoeren van de genoemde ongedekte duurzaamheidsmaatregelen in de drie pilotgebouwen wordt jaarlijks afgerond 49.000 kg minder CO₂ uitgestoten, ofwel 49 ton. Voor de pilot gebouwen Sterrenzicht, Waterstraat en Musketon worden de aanvullende ongedekte duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd en gefinancierd uit het budget voor de pilot CO₂-reductiemethode.

Vervolg CO₂-reductiemethode

De CO₂-reductiemethode is in de praktijk toepasbaar indien er voldoende budget voor ongedekte maatregelen beschikbaar is. Op dit moment is in de begroting het restant budget van € 0,4 miljoen structureel uit de Versnellingsopgave Energieneutraal Kernvastgoed beschikbaar. De kapitaalslast van de pilot gebouwen bedraagt € 0,1 miljoen, waardoor er nog € 0,3 miljoen budget resteert. Dit bedrag wordt ingezet voor nieuwe verduurzamingsprojecten waarover we u informeren in het Uitvoeringprogramma Vastgoed. Buiten dit restant zijn er op dit moment geen aanvullende middelen beschikbaar. Daarom blijven we, naast het benutten van incidentele steun zoals de DUMAVA subsidie, inzetten op de lobby richting het Rijk.

In de [Beleidsnota Vastgoed](#) zijn onder andere de kaders vastgelegd voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed met doelstellingen en indicatoren. De CO₂-reductiemethode is in de nota als onderdeel van de duurzaamheidsaanpak opgenomen. In het Uitvoeringsprogramma Vastgoed geven we vervolgens concreet aan welke stappen we zetten in hoe we uitvoering geven aan het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed. Aan de hand van de Beleidsnota Vastgoed, het Uitvoeringsprogramma en de evaluatie van de pilot CO₂-reductiemethode, gaan we graag in het voorjaar 2025 met uw raad in gesprek om vervolgstappen te bepalen voor de verduurzamingsagenda voor de komende jaren.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,