

Aan de gemeenteraad

<b>Behandeld door</b>	J.W. Brombacher	<b>Datum</b>	12 oktober 2018
<b>Doorkiesnummer</b>	030 – 2860160	<b>Ons kenmerk</b>	5680567
<b>E-mail</b>	j.brombacher@utrecht.nl	<b>Onderwerp</b>	Versnellingsopgave energieneutraal kernvastgoed
<b>Bijlage(n)</b>	2	<b>Beleidsveld</b>	Vastgoed

Geachte leden van de raad,

In de raadscommissie van 21 juni j.l. hebben wij toegezegd u voorafgaand aan de behandeling van de programmabegroting 2019 schriftelijk te informeren over de inzet van financiële middelen waarmee een versnelling in de verduurzamingsopgave van het gemeentelijk vastgoed wordt gerealiseerd. In deze brief informeren wij u over de wijze waarop we deze versnelling kunnen gaan realiseren.

De afgelopen jaren hebben wij de raad via het jaarlijkse Meerjaren Perspectief Utrechts Vastgoed (MPUV) en de raadsbrieven met kenmerk [3916373](#) en [4523812](#) geïnformeerd over de financiële consequenties van het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed. In het coalitieakkoord “Ruimte voor iedereen” is de ambitie energieneutraal vastgoed in 2040 uitgesproken, ondersteund met aanvullende financiële middelen. Deze aanvullende financiële middelen willen wij op een efficiënte manier inzetten zodat we in staat zijn om in de periode 2018–2023 meer vastgoed te verduurzamen terwijl we tegelijkertijd de onrendabele toppen op lange termijn minimaliseren.

### **Investeringscyclus energieneutraal kernvastgoed**

De investeringscyclus voor het verduurzamen van het kernvastgoed willen we gelijk laten lopen met de vierjaarscyclus van de Nota Kapitaalgoederen<sup>1</sup>. Met kernvastgoed bedoelen we gebouwen binnen de vastgoedportefeuille die een beleidsdoel dienen en in volledig eigendom van de gemeente zijn<sup>2,3</sup>. Strategische aankopen, huurpanden, bouwwerken geen gebouw zijnde en schoolgebouwen (niet in volledig eigendom) zijn bijvoorbeeld geen onderdeel van het kernvastgoed. Het kernvastgoed omvat echter wel gebouwen die afrekenen naar verschillende begrotingsprogramma’s zoals vastgoed, sport & onderwijs.

---

<sup>1</sup> [MPUV 2018](#) (pagina 31)

<sup>2</sup> Uitgangspunt in [ECN rapport](#) (bijlage MPUV 2016, pagina 73)

<sup>3</sup> Uitgangspunt in Uitvoeringsprogramma Energiezuinige Gemeentelijke Gebouwen 2013

## Burgemeester en Wethouders

Datum 12 oktober 2018  
Ons kenmerk 5680567

Tegen het einde van de eerste vierjaarscyclus vindt er een evaluatie plaats. Op basis van de resultaten in deze periode wordt er een investeringsraming afgegeven voor de volgende vier jaar inclusief een inschatting van de onrendabele top en de mogelijke dekking daarvan. De investeringsraming wordt berekend op basis van de op dat moment geldende marktprijzen, energieprijzen en het concern brede rentepercentage. De panden uit het kernvastgoed worden op basis van hun bouwjaar, toekomstvisie en/of staat van onderhoud in één van de perioden van de 4 jaars cyclus van de Nota kapitaalgoederen ingedeeld <sup>1</sup>.

### De versnelling

Door de aanvullende financiële middelen in het coalitieakkoord zijn we in staat om meer vastgoed te verduurzamen dan we beschreven hebben in het [MPUV 2018](#). In het MPUV is prioriteit gegeven aan het verduurzamen van gebouwen die gerealiseerd zijn voor 1992, die geen monumentale status hebben en waar zich een natuurlijk onderhoudsmoment voor doet. In de periode 2018–2023 gaan we versnellen door ook monumenten, gebouwen van na 1992 en gebouwen met complexe gebouwinstallaties te verduurzamen. We verbinden de versnelling met de verschillende bouwjaarklassen die omschreven zijn in het rapport van ECN.

De bouwjaarklassen zijn gekoppeld aan een gemiddeld energielabel die representatief is voor de energetische prestatie van een specifieke bouwperiode<sup>5</sup>.

De bouwjaarklasse vertelt ons meer over het mogelijke besparingspotentieel en de verduurzamingsstrategie die daar op aansluit. In de bijlage is er per bouwjaarklasse omschreven hoe we de versnelling concreet gaan uitvoeren.

Voor de investering voor verduurzaming van gemeentelijke- en Rijksmonumenten in particulier bezit kan gebruik gemaakt worden van leningen uit het Utrechts Restauratiefonds.

Bij de bespreking van de actuele [motie 176](#) in de raadsvergadering 27 september jl. hebben wij toegezegd deel te nemen aan een landelijk onderzoek waarin we de knelpunten in wet & regelgeving bij verduurzamen van monumenten in beeld brengen.

### Inzicht in de inzet van verduurzamingsmiddelen

Wij zullen u nog nadere voorstellen doen over de wijze waarop wij de herinvestering van bespaarde middelen willen doen. Door de versnelling genereren we meer CO<sub>2</sub>-besparing en meer energielastenverlaging. We willen een vernieuwde aanpak waarbij het resultaat uit de versnelling ook impact heeft op de verlaging van de onrendabele top bij verduurzamingsinvesteringen in de toekomstige perioden. Dit betekent dat we de financiële middelen die vrijkomen door energielastenverlaging door het versneld verduurzamen van vastgoed in de periode 2018 – 2022 willen inzetten voor het verduurzamen van vastgoed gedurende de volgende investeringscyclussen.

In de huidige situatie vermengen de investeringskosten en financiële besparingen zich met andere uitgaven binnen het vastgoed en de begrotingsprogramma's. Dit bemoeilijkt de verantwoording over de inzet van middelen en de geleverde prestaties. Daarom willen wij het samenspel van kasstromen op gebouwniveau bijeen brengen, zodat er jaarlijks een eenduidige verantwoording op duurzaam gemeentelijk vastgoed plaats vindt.

Wij onderzoeken hoe de besparing op het energieverbruik gemonitord kan worden via het energiemanagement systeem (EMS) <sup>4</sup>, zodat de hoeveelheid CO<sub>2</sub>-besparing in combinatie met inzicht in de kasstromen afgezet kan worden tegen de geïnvesteerde middelen.

---

<sup>4</sup> [MPUV 2018](#), pagina 33

## Burgemeester en Wethouders

Datum 12 oktober 2018  
Ons kenmerk 5680567

In lijn met [motie 2017/62](#) ("Verduurzaming Utrechts vastgoed: hoe ver zijn we?") zullen wij jaarlijks in het MPUV de verantwoording over de inzet van middelen voor verduurzaming van het kernvastgoed en de behaalde resultaten geven.

Door middel van de bovengeschetste aanpak denken wij de verduurzamingsopgave op lange termijn zo kostenefficiënt mogelijk te realiseren. Graag geven wij nog een nadere technische toelichting op bovenstaande aanpak van de verduurzamingsopgave.

Wij zullen uw raad bij de Voorjaarsnota/MPUV 2019 het definitieve voorstel doen over de vertaling van de geschetste aanpak naar het programma Vastgoed (doelen, indicatoren en rapportering) en de benodigde aanpassing van de relevante beleidskaders ( KaderbriefVastgoed).

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,