

# 4 Duurzaam Vastgoed

Utrecht staat voor dé stad van ‘Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen’. De ontwikkeling en het beheer van gemeentelijk vastgoed is een belangrijk instrument waarmee de gemeente het goede voorbeeld geeft en waarmee een directe bijdrage geleverd wordt aan een gezonde stedelijke leefomgeving. In dit hoofdstuk gaan wij in op de ontwikkeling van integrale duurzaamheidsambities, de versnellingsopgave Energieneutraal Kernvastgoed en Circulair Opdrachtgeverschap.

## 4.1 Ontwikkeling van integrale duurzaamheidsambities

Door het verduurzamen van het eigen vastgoed leveren we een bijdrage aan een gezonde stedelijke leefomgeving in Utrecht én aan het beoogde Nationale Klimaatakkoord. We merken op dat de visie op duurzaam vastgoed de afgelopen periode meer compleet, maar ook meer complex is geworden. Bij duurzaam vastgoed is tegenwoordig niet alleen duurzame energietransitie relevant, ook thema's als circulariteit, aardgasvrij, klimaatadaptatie en diervriendelijk bouwen staan volop in de aandacht en beïnvloeden onze duurzaamheidsambities.

Door de toenemende complexiteit willen we deze coalitieperiode de aansluiting zoeken met de hoofdopgaven Energietransitie en Gezond Leefklimaat. We willen duurzaamheidsambities op gebouw-, gebieds- en stedelijk niveau op een effectieve en weloverwogen manier kunnen formuleren en verbinden met elkaar, zodat we met de huidige beschikbare middelen, de juiste keuzes kunnen maken voor de lange termijn. Om dit te bereiken willen we een afwegingskader ontwikkelen die deze keuzes kan ondersteunen. De ontwikkeling van een afwegingskader levert een directe bijdrage aan het advies uit het rekenkameronderzoek '[Zicht op Vastgoed](#)' om te komen tot een beperktere en onderling samenhangende set van doelen als het gaat om gemeentelijk vastgoed.

De verbreding van duurzaamheidsambities legt echter extra druk op de capaciteit en de beschikbare middelen van de vastgoedorganisatie. Omdat we nog niet precies in beeld hebben hoe dit afwegingskader er uit komt te zien, houden wij voorlopig vast aan onze meest concrete opgave: de Versnellingsopgave Energieneutraal Kernvastgoed. Bij nieuwbouwopgaven hebben we de ambitie om deze energieneutraal en aardgasvrij te realiseren. Op het gebied van circulair bouwen voeren we pilotprojecten uit en proberen we circulaire bouwprincipes te integreren bij projecten zonder dat dit hogere bouwkosten veroorzaakt. De geleverde duurzaamheidsprestaties van het afgelopen jaar worden benoemd in het Duurzaamheidsverslag en de Voortgangsrapportage Utrechtse Energie die separaat aangeboden worden bij de Voorjaarsnota 2019.

## 4.2 Versnellingsopgave Energieneutraal Kernvastgoed

Wij hebben in het coalitieakkoord “Ruimte voor Iedereen” een stevige ambitie uitgesproken. Het kernvastgoed moet uiterlijk in 2040 energieneutraal zijn. Wij zetten deze ambitie kracht bij door specifiek financiële middelen in te zetten om deze opgave te versnellen. In de raadsbrief van 12 oktober 2018;

[Versnellingsopgave Energieneutraal Kernvastgoed](#) hebben wij u geïnformeerd over de beoogde verduurzamingsstrategie.

In de Nota Kapitaalgoederen Vastgoed 2019 – 2023 zijn investeringen opgenomen ten behoeve van de versnellingsopgave. We geven daarbij aan welk deel rendabel en welk deel onrendabel wordt geïnvesteerd. De middelen volledig duurzaam gemeentelijk vastgoed in 2040 zetten we voornamelijk in om het onrendabele deel te dekken. We reserveren ook een deel van de middelen, zodat we bij onvoorziene kansen voor verduurzaming kunnen doorpakken.

Tabel 1 Omvang werkzaamheden 2019 – 2023

Bouwjaar- klasse	<1965 monu.	1965 – 1974	1975- 1987	1988- 1991	1992- 2011	2012- 2014	2015 – 2017	2018- 2020	> 2020	Totaal
Energie- labelklasse	G	G	F	E	D	A	A+	A++	A+++ (B)ENG	-
<b>Totaal aantal gebouwen</b>	70	34	37	11	125	21	18	1	-	<b>317</b>
<b>Gebouwen 2019 – 2023</b>	14	6	16	2	14	1	-	-	4	<b>57</b>
<b>BVO (m2) 2019 – 2023</b>	29.279	3.325	16.452	1.257	56.277	2.554	-	-	n.b.	<b>109.144</b>
<b>Gerealiseerd 2017 / 2018</b>	0	1	0	0	0	0	0	4	0	<b>5</b>
<b>Gerealiseerd BVO 2018</b>	0	124	0	0	0	0	0	3.505	0	<b>3.629</b>

In de bovenstaande tabel wordt de omvang van de werkzaamheden weergegeven voor de periode 2019 t/m 2023, dit is in lijn met de duurzaamheidsinvesteringen uit de Nota Kapitaalgoederen. In de tabel zijn per bouwjaar-klasse de volgende onderdelen inzichtelijk gemaakt:

- Het energielabel, dat representatief is voor de betreffende bouwperiode;
- Het totaal aantal gebouwen binnen het kernvastgoed dat binnen de bouwjaar-klasse valt;

- Het aantal gebouwen dat verduurzaamd zal worden tussen 2019 en 2023; Er zullen daarnaast vier nieuwbouwprojecten gerealiseerd worden in deze periode.
- Het totale Bruto Vloeroppervlak (BVO) dat verduurzaamd zal worden tussen 2019 en 2023;
- De onderste regels laten zien hoeveel gebouwen en BVO we uit de verschillende bouwjaarklassen de afgelopen twee jaar bijna of geheel energieneutraal hebben opgeleverd. In het MPUV 2020 zullen de eerste resultaten vanuit de versnellingsopgave in deze regels worden opgenomen.

#### 4.2.1 Bestemmingsreserve opgave Energieneutraal Kernvastgoed

De versnelling die we realiseren dankzij de middelen in het coalitieakkoord heeft tot gevolg dat we ook meer CO2 besparing genereren. Door meer gebouwen uit verschillende bouwjaarklassen aan te pakken deze coalitieperiode, doen we ervaring op met het verduurzamen in verschillende bouwjaarklassen en daardoor kunnen we in volgende investeringsperioden sneller en effectiever verduurzamen. Daarnaast gaan we een aantal jongere gebouwen door middel van actief en efficiënt energiemangement verduurzamen. Op deze wijze kunnen we in toekomstige coalitieperioden de gerealiseerde besparingen uit energielastenverlaging inzetten bij toekomstige natuurlijke momenten. Door deze strategische aanpak kunnen we de onrendabele top in de toekomstige perioden verlagen.

In de huidige situatie vermengen de investeringskosten en financiële besparingen zich met andere uitgaven binnen het vastgoed en de begrotingsprogramma's. Dit bemoeilijkt het geven van inzicht in de inzet van middelen, de geleverde prestaties en het kunnen afleggen van verantwoording. Daarnaast lopen we het risico dat inkomsten uit energiebesparingen verdwijnen in het positief saldo, door vermenging van baten en lasten en door ontbrekend inzicht in de verschillende geldstromen.

In de raadsbrief van 12 oktober 2018 hebben we aangegeven een definitief voorstel te doen over de vertaling van de geschetste aanpak in de Voorjaarsnota/MPUV 2019. We hebben drie doelen voor ogen om de versnellingsopgave op financieel en energetisch vlak zo zuiver mogelijk te verantwoorden.

Deze doelen zijn:

- Alle opgave gerelateerde geldstromen op gebouwniveau bijeen brengen, zodat er jaarlijks een eenduidige verantwoording op de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed plaats kan vinden.
- De middelen uit het coalitieakkoord voor het doel 'volledig duurzaam gemeentelijk vastgoed in 2040' oormerken en bewaren voor de versnellingsopgave energieneutraal kernvastgoed.
- Extra besparingen, bovenop de dekking van de kapitaallasten of incidentele lasten, kunnen behouden en kunnen inzetten voor het verlagen van de onrendabele top van toekomstige CO2 reducerende investeringen.

Om de bovenstaande doelstellingen te realiseren stellen wij voor om een bestemmingsreserve in te richten waarin zowel de middelen volledig duurzaam gemeentelijk vastgoed in 2040 als toekomstige besparingen verwerkt kunnen worden. Met deze constructie blijft de Raad budgetrecht houden over de middelen volledig duurzaam gemeentelijk vastgoed in 2040 en zijn deze middelen geormerkt voor CO<sub>2</sub> reductie bij het Utrechtse kernvastgoed. Het is van belang dat de bestemming van deze middelen ongewijzigd blijft, omdat zonder deze middelen de onrendabele top van investeringen en onrendabele kapitaalslasten niet gedekt kunnen worden.

Over de begrote versus de gerealiseerde baten en lasten rapporteren we in de eerste en tweede bestuursrapportage, de jaarstukken en het MPUV. De begrote stortingen en onttrekkingen ten laste van de reserve kunnen, bijvoorbeeld bij mee- of tegenvallende energiebesparingen, gemuteerd worden door middel van begrotingswijzigingen.

We willen deze bestemmingsreserve koppelen aan het programma Utrechts Vastgoed. Duurzaamheidsinvesteringen in vastgoedobjecten die ondergebracht zijn binnen de programma's Sport en Bereikbaarheid, moeten ook bekostigd kunnen worden van de middelen die in de reserve zijn opgenomen.

#### **4.2.2 Opgavesturing**

Om op een zuivere en eenduidige manier te verantwoorden over de inzet van middelen volledig duurzaam gemeentelijk vastgoed in 2040 moeten de investeringskosten en financiële besparingen die gerelateerd zijn aan de versnellingsopgave gescheiden worden van de reguliere kosten en baten. Omdat we op natuurlijke momenten verduurzamen, is er altijd sprake van verschillende dekkingstromen voor een investering die zich vermengen. We willen dit ondervangen door een nieuwe programmadoelstelling en nieuwe subdoelstellingen en producten te formuleren die gekoppeld zijn aan de versnellingsopgave Energieneutraal Kernvastgoed.

Op deze wijze kunnen we binnen het totale investeringsbudget van projecten het aandeel dat gefinancierd wordt vanuit de middelen volledig duurzaam gemeentelijk vastgoed in 2040 en de vrijkomende middelen door energielastenverlichting, apart labelen en daarover rapporteren. De definitieve wijze waarop we een programmadoelstelling, subdoelstellingen en producten willen vastleggen, willen we meegeven in de MPUV 2020. Door middel van een raadsbrief willen wij de raad in het najaar meenemen in de voortgang van deze ontwikkelingen.

#### **4.2.3 Organisatie en ondersteuning**

Het uitgangspunt bij duurzaamheidsinvesteringen is dat we gebruik willen maken van natuurlijk momenten (groot onderhoud, renovatie, nieuwe huurder etc.). Door deze benadering blijft de sturing op de deelportefeuilles onder de verantwoordelijkheid van de betreffende portefeuillemanager. Er zal een opgaveteam worden ingericht die ondersteuning zal verlenen bij projecten met een duurzaamheidsambitie. Deze ondersteuning zal onder meer bestaan uit het analyseren van energiestromen, het uitwerken van businesscases en het adviseren bij technische en procesmatige innovatievraagstukken tijdens een project.

Als technische ondersteuning ontwikkelen we een duurzaamheidsdashboard waarmee we de energiestromen in gebouwen accuraat kunnen monitoren, de programmering van de verduurzamingsopgave kunnen aanscherpen en effectiever kunnen rapporteren over de voortgang van het verduurzamen van het kernvastgoed. De effecten van duurzaamheidsinvesteringen in bestaand vastgoed willen we beter laten aansluiten op de nieuwe eisen voor Bijna Energie neutrale Gebouwen (BENG-eisen). We willen daarom straks niet meer rapporten op het niveau van energie labels maar over de werkelijke energieprestatie van gebouwen in kilowattuur per vierkante meter vloeroppervlak per jaar (kWh/m<sup>2</sup> BVO per jaar).

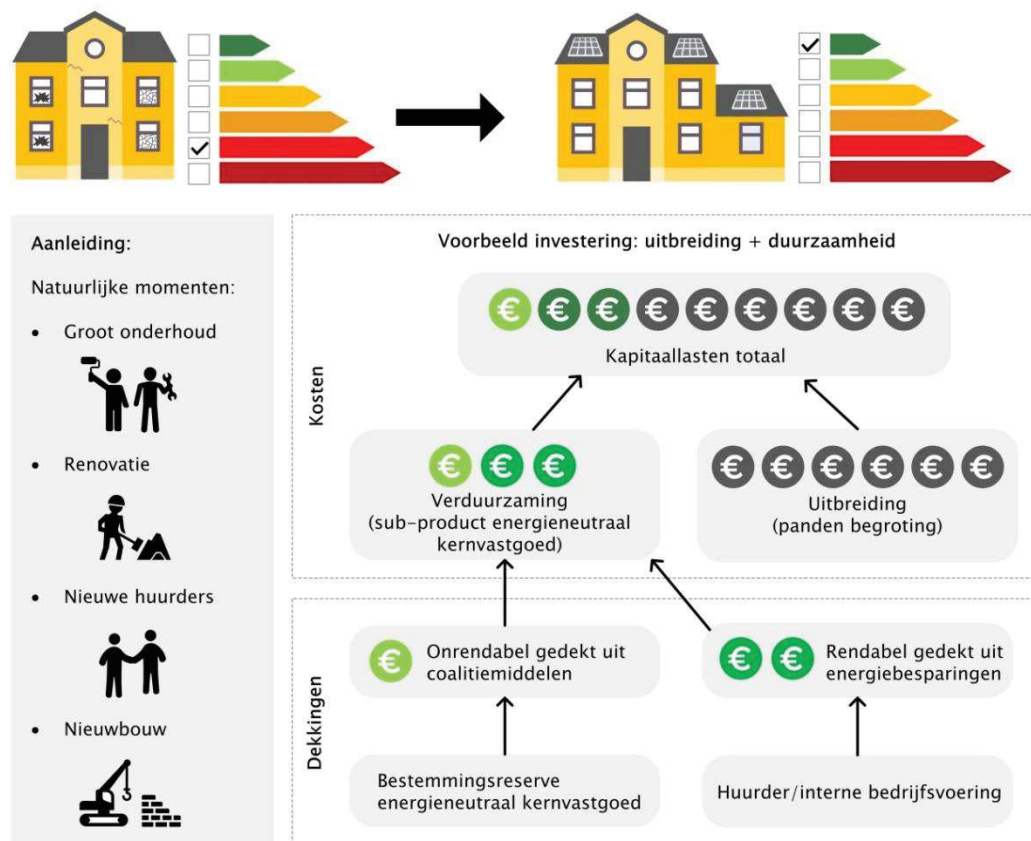
#### 4.2.4 Voorbeeld duurzaamheidsinvestering Energieneutraal Kernvastgoed

Om de complexiteit rond de organisatie en de financiering van verduurzamingsprojecten te verduidelijken hebben we een voorbeeld uitgewerkt (zie hieronder). In deze situatie wordt er uitgegaan van een uitbreidingsinvestering en een investering in duurzaamheidsmaatregelen. Dit zorgt voor jaarlijkse kapitaallasten. Een groot deel van de kapitaallasten als gevolg van de uitbreidingsinvesteringen komen direct ten laste van de exploitatie. Een deel van de kapitaallasten is toe te schrijven aan de duurzaamheidsinvestering.

In het onderstaande voorbeeld is een derde van het deel dat in verduurzaming wordt geïnvesteerd onrendabel (lichtgroen), dat zal worden gedekt uit de middelen volledig duurzaam gemeentelijk vastgoed in 2040 die zijn gereserveerd in de bestemmingsreserve. Elk jaar zal er een onttrekking ten laste van de reserve plaatsvinden. Dit deel komt ten bate van de gebouwexploitatie, onder het sub-product Energieneutraal Kernvastgoed.

Twee derde van de investering is rendabel (donkergroen), dat wil zeggen dat de kapitaallasten gedekt kunnen worden door financiële middelen die vrijkomen door energiebesparing. Een deel van de vrijgekomen middelen moet door de huurder of interne afdeling aan de vastgoedorganisatie worden overgedragen en wordt eveneens in de exploitatie ook geboekt onder het sub-product Energieneutraal Kernvastgoed.

Figuur 1. Geldstromen bij realisatie energie neutrale gebouwen met inzet coalitiemiddelen



### 4.3 Circulair opdrachtgeverschap

In het MUPV 2018 hebben wij gemeld dat wij over circulair opdrachtgeverschap de nodige kennis en ervaring willen opdoen door middel van pilotprojecten. In dit MPUV rapporteren wij over de voortgang van de pilotprojecten en koppelen wij de geleerde lessen terug.

In algemene zin leren we dat bouwen volgens circulaire principes niet alleen draait om het maken van technische afwegingen, maar ook om nieuwe samenwerkingsvormen tussen de gemeente en de ontwikkelende partijen. Daarnaast zijn er ook nieuwe financieringsvormen die een bijdrage kunnen leveren aan circulair opdrachtgeverschap. We willen deze coalitieperiode gebruiken om deze drie onderwerpen (techniek, samenwerking en financiering) verder te verkennen. Dit willen wij doen door nieuwe pilotprojecten te ontwikkelen zodat we onze rol als opdrachtgever voor circulaire gemeentelijke gebouwen kunnen versterken. We willen in het volgend MPUV een lijst van concrete nieuwe pilotprojecten aan de raad voorleggen.

We hebben ook geleerd dat energietransitie en circulariteit elkaar kunnen versterken, bijvoorbeeld door ook de ingebedde CO<sub>2</sub>-waarde van bouwmaterialen mee te laten wegen in de milieubelasting van een specifieke ontwikkeling. Op detailniveau kunnen deze thema's echter ook tegenstrijdig zijn. Zo is het plaatsen van zonnepanelen bijvoorbeeld een goede oplossing voor duurzame energie, maar heeft dit een negatief effect op een duurzame materiaalkeuze vanwege die hoge milieubelasting van het productieproces en de gebruikte materialen.

Hierbij geven we u een overzicht van lopende circulaire projecten en de geleerde lessen:

- Bij de ontwikkeling van de culturele voorziening in Leidsche Rijn Centrum (Berlijnplein) wordt veel aandacht besteed aan circulariteit. Er wordt een lange termijn ontwikkelproces beschreven waar de gebouwen zich laten aanpassen aan de tijd en aan de huisvestingsbehoefte van gebruikers nu en in de toekomst. Met adaptief vermogen en gemaximaliseerd ruimtegebruik. Daarnaast worden er bewuste, herleidbare en zichtbare keuzes gemaakt in het materiaalgebruik op basis van de verwachte levensduur. Een belangrijke les die we hebben geleerd is dat we bij de ontwikkeling van adaptieve gebouwen goed moeten nadenken over het over-dimensioneren van gebouwonderdelen en installaties, zodat we toekomstige ontwikkelingen kunnen opvangen.
- Bij de ontwikkeling van het kleedkamergebouw in Lunetten is veel geleerd over het aanbestedingsproces. We moeten durven loslaten en de markt innovatieve ideeën laten presenteren. Dit kunnen we doen door geen bestek te maken, maar een programma met prestatie-eisen. We hebben ook geleerd dat de huidige kwantitatieve criteria zoals Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) en Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR) scores pijnpunten blootleggen in de afweging tussen duurzame energie en duurzame materiaalkeuze. Wat een grote bijdrage levert, is in het voorbereidingsproces een bouwteam vormen, zodat alle betrokken partijen kunnen meebepalen in de materiaalkeuze en zich bewust worden van de milieubelasting van de materialen. Als laatste leren we over het hergebruiken van zoveel mogelijk materiaal op locatie en het bestellen van zoveel mogelijk circulair materiaal aangevuld met nieuw materiaal (inkopen volgens Maatschappelijk Verantwoord Inkopen).

- Bij de Stadswerf in de Cartesiusdriehoek (Koploperstraat 48–50) doen we ervaring op met circulaire sloop en demontage. We hebben daarvoor een materialenpaspoort laten ontwikkelen waarmee de financiële restwaarde en de hoeveelheid ingebedde CO2 van de beschikbare bouwmaterialen inzichtelijk zijn gemaakt. Het doel is om in 2019 de materialen over te dragen aan een volgende eigenaar via eigendomsrechten in het materialenpaspoort, die door middel van blockchaintechnologie verhandelbaar zijn.
- De gymzaal Bangkokdreef en het Wijkservicecentrum Vleuten die in het vorige MPUV zijn benoemd worden bevinden zich in een dusdanig vroeg stadium dat er deze projecten nog geen geleerde lessen te vermelden zijn.