



Portefeuillestrategie Verduurzaming Vastgoed

1. Inleiding

Verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed is niet vrijblijvend. De uitdaging om de uitstoot van broeikasgassen terug te brengen is vertaald in de Klimaatwet. Hoofddoel voor de gebouwde omgeving is het bereiken van 95% CO2 reductie in Nederland in 2050 ten opzichte van 1990 en als tussendoel streven naar minstens 55% CO2 reductie in 2030 ten opzichte van 1990.

In het Klimaatakkoord is ook bepaald dat de 12 grote gebouweigenaren - waaronder gemeenten - via vierjaarlijkse routekaarten op portefeuilleniveau, duurzame meerjaren onderhoudsplanningen en/of meerjarige vastgoed verduurzamingsplannen in beeld brengen, welke maatregelen zij al hebben getroffen en hoe zij toewerken naar het streefdoel voor 2030 en een CO2-arme vastgoedportefeuille in 2050.

In 2020 heeft de raad de Routekaart Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed Deventer vastgesteld. Deze startnotitie schetst een beeld van de integrale samenhang en omvang van de verduurzamingsopgave. Het streven naar een energieneutrale vastgoedportefeuille is een langdurige, complexe en financieel omvangrijke opgave.

Op 21 december 2022 heeft de raad de Kadernota Vastgoed 2022 vastgesteld. Daarin is opgenomen dat wij de duurzaamheidsambities uit het bestuursakkoord vertalen in een actuele portefeuillestrategie en investeringsprogramma.

De portefeuillestrategie geeft op strategisch, tactisch en uitvoeringsniveau weer hoe we toewerken naar verduurzaming van onze maatschappelijke vastgoedportefeuille. Het investeringsprogramma geeft een beeld van de financiële opgave, waaruit naar voren komt dat aanvullende middelen noodzakelijk zijn om de doelstellingen uit de klimaatwet te realiseren.

2. Uitgangspunten voor de verduurzaming

Doelstelling

Wij hebben een voorbeeldfunctie als het gaat om de verduurzaming van ons eigen vastgoed. Daarom koersen wij met de verduurzaming van ons eigen maatschappelijke vastgoed op de vastgestelde doelstellingen uit de Klimaatwet: minstens 55% CO2 reductie in 2030 en 95% CO2 reductie in 2050 ten opzichte van 1990. Dat betekent een reductie van 36% ten opzichte van 2023.

Om die doelstelling te realiseren zullen wij tot en met 2030 jaarlijks 5,2% CO2 reductie moeten realiseren. Daarna tot en met 2050 is jaarlijks 2% reductie nodig.

De ambities uit het Bestuursakkoord 2022 – 2026 vertalen wij in de volgende uitgangspunten.

Nieuw te bouwen gebouwen bouwen wij conform ENG

Vanaf 1 januari 2021 moeten vergunningaanvragen voor nieuwbouw voldoen aan de eisen van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). BENG is al een goede stap, maar om op termijn te voldoen aan de klimaatwet doelstellingen niet voldoende. Het hanteren van BENG voor nieuwbouw zou betekenen dat wij vóór 2050 aanvullende verduurzamingsmaatregelen moeten nemen. Afhankelijk van de specifieke gebouwkenmerken is het duurzaam renoveren van een bestaand gebouw om de stap van BENG naar ENG te maken een factor 6 tot 12 duurder dan dezelfde stap voor een nieuw te bouwen gebouw. Daarom bouwen wij nieuw te bouwen gebouwen conform ENG eisen.

Te renoveren gebouwen gaan wij zoveel mogelijk conform ENG bouwen

Op basis van de portefeuillestrategie kan bepaald worden dat nieuwbouw geen optie is, maar dat wij bestaande gebouwen duurzaam gaan renoveren. De benodigde investering om bestaande gebouwen aan de ENG eisen te

laten voldoen zijn hoger dan bij nieuwbouw. Dat betekent dat het soms meer kosteneffectief kan zijn om niet volledig ENG te accepteren en verduurzamingsmiddelen elders binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille in te zetten.

De focus ligt op sturing op CO2-reductie

De investeringsopgave om met name aan de 2030 doelstelling te voldoen is fors. Dat betekent dat wij de middelen en capaciteit gericht moeten gaan inzetten. Dat doen wij door te focussen op gebouwen waar het energieverbruik het hoogst is en de grootste CO2 reductie per geïnvesteerde euro gerealiseerd kan worden. Bij CO2 reductie ligt in het investeringsprogramma de focus op reductie als gevolg van energiebesparing. Maar we kijken ook naar CO2 reductie als gevolg van materiaalkeuze gedurende het bouwproces. In de selectie van marktpartijen zoeken wij partijen die hierin verantwoordelijkheid nemen.

Bij renovatie en nieuwbouw handelen we klimaatadaptief

In het Deventer Klimaatadaptatieprogramma is opgenomen dat wij naast maatregelen om het energieverbruik te verminderen ook zoveel mogelijk klimaatadaptieve maatregelen uitvoeren. Wij doen dit voor gebouwen die wij gaan renoveren en nieuw te bouwen gebouwen. Om wateroverlast en droogte te voorkomen gaan wij het regenwater zoveel mogelijk afkoppelen en infiltreren. Om hittestress te voorkomen nemen wij maatregelen om te voorkomen dat teveel warmte een gebouw binnenkomt. De maximale eisen voor nieuwbouw passen wij niet één op één toe op renovatie, omdat bij bestaande gebouwen de oriëntatie, gevels, grootte van de ramen en overstekken al vast staan. Daarom hanteren wij bij renovatie een lager ambitieniveau en maken gebouwspecifieke afwegingen vanuit kosteneffectiviteit. Dat is maatwerk.

We renoveren en vernieuwen onze gebouwen circulair

In het Nationaal Programma Circulaire Economie 2023 – 2030 stelt het Rijk dat Nederland in 2030 50% en in 2050 100% circulair moet zijn. Door als afnemer circulaire materialen (hergebruik) in te kopen stimuleren en ondersteunen we als gemeente de ontwikkeling van circulaire economie en geven we het goede voorbeeld. We hanteren daarbij de volgende principes: we hergebruiken materiaal dat beschikbaar is, we gebruiken minder materiaal met een zo lang mogelijke levensduur en we doen dat demontabel. Op deze manier renoveren en vernieuwen wij onze gebouwen, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Wij doen dit op een wijze die ook economisch verantwoord is. Voor nieuwbouw zoeken wij de maximale mogelijkheden, voor renovatie is het vaker maatwerk.

Natuurinclusief bouwen is bij renovatie en nieuwbouw het uitgangspunt

Bij renovatie en nieuwbouw streven wij ernaar om natuur op een volwaardige manier in te brengen. We streven ernaar dat de nieuwe situatie beter is dan de oude wat betreft biodiversiteit. Mogelijke maatregelen zijn onder andere groene daken, schuil- en nestgelegenheden voor inheemse dieren en het gebruik van beplanting die kan bijdragen aan verbetering van de biodiversiteit. Omdat ieder gebouw en project uniek is, passen wij bij renovatie maatwerk toe en zoeken wij bij nieuwbouw de maximale mogelijkheden. Hierbij maken wij de afweging of de kosten opwegen tegen het gewenste effect.

Klimaatpositieve en biobased oplossingen nemen we optioneel mee

In de bouw zijn technologische en duurzame oplossingen voortdurend in ontwikkeling. Waar traditionele bouwmaterialen zoals cement, staal en beton een grote milieubelasting hebben (CO₂ uitstoot), zijn biobased materialen gemaakt van grondstoffen uit de levende natuur. Dit zijn materialen waarin CO₂

langdurig kan worden opgeslagen en daarmee zelfs een klimaatpositief kunnen effect hebben. Toepassing van biobased materiaal is steeds meer gangbaar. Wij nemen bij nieuwbouw en renovatie deze maatregelen optioneel mee, daar waar het opportuun is en wij kansen zien. Zo hebben wij al bij de renovatie van de Polstraat 8-10 vlas in plaats van glaswol isolatie toegepast.

In onderstaande tabel hebben wij de duurzaamheidsambities samengevat.

Tabel 1 Samenvatting ambities verduurzaming

	Nieuwbouw	Renovatie
Ergieneutraal (ENG)	Altijd	Maximaal
Klimaatadaptatie	Maximaal	Maatwerk
Natuurinclusief	Maximaal	Maatwerk
Circulariteit	Maximaal	Maatwerk
Klimaatpositief	Optioneel	Optioneel
Biobased	Optioneel	Optioneel

Er zijn landelijk verschillende normen, principes en methoden die we als voorbeeld kunnen nemen om de duurzaamheid van een gebouw te beoordelen. Voorbeelden zijn BREEAM, Milieu Prestatie Gebouwen (MPG), GreenCalc en de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR). Via de uitvoeringsprojecten gaan wij hier ervaring mee op doen en onze duurzaamheidsambities concretiseren.

Wij verduurzamen alleen het kernbezit

In de Kadernota Vastgoed hebben wij bepaald dat wij vastgoed in bezit hebben en houden om gemeentelijke doelstellingen te realiseren. Dat noemen wij het kernbezit. Alleen het kernbezit gaan wij verduurzamen, omdat wij dat vastgoed langjarig in bezit hebben. De focus ligt op maatschappelijke huurders. Het niet-kernbezit maakt veelal onderdeel uit van een gebiedsontwikkelingsproject (gemeentelijke grondexploitatie) en gaan wij afstoten of herontwikkelen. Daarom gaan wij dit bezit niet verduurzamen. Indien op basis van de projectdoelstellingen blijkt dat wij deze gebouwen toch langer in bezit willen houden kan het in sommige gevallen nodig zijn om

wettelijk verplichte maatregelen uit te voeren. Indien vrijstelling niet mogelijk blijkt te zijn, voeren wij dit uit.

Wij verduurzamen op 'logische momenten'

Een logisch moment voor de verduurzaming kan ontstaan vanuit een onderhoudsopgave, huisvestingswens vanuit de huurder en/of programma, nieuwbouw, ontwikkelingen vanuit het energieplan of wijkuitvoeringsplannen. Wij sluiten zoveel mogelijk aan op deze momenten. Om de doelstelling 2030 te halen kan het soms nodig zijn hiervan af te wijken, door bijvoorbeeld onderhoud dat over een aantal jaren is verspreid gebundeld uit te voeren.

Wij zetten 90% van de energiebesparing in als dekking

Voor het merendeel van het maatschappelijke vastgoed dat wij verhuren, betaalt de huurder de energierekening. Wanneer wij als eigenaar gaan investeren in de verduurzaming, ligt het voordeel (financieel en gebruikscomfort) bij de huurder. Dit heet de split incentive. De haalbaarheid van duurzaamheidsinvesteringen

beoordelen wij op basis van de total cost of ownership, waarin de energiebesparing wordt meegenomen. Als stimuleringsmaatregel voor onze huurders wordt van de totale energiebesparing 90% ingezet als dekking voor de investering. De overige 10% komt ten gunste van de huurder. Dit percentage is geen recht en kan in praktijk afwijken. Wij maken hierover afspraken met huurders, bijvoorbeeld via een allonge op de huurovereenkomst. Wanneer dit niet mogelijk is (bijv. bij onderwijsgebouwen vragen wij geen huur) zullen wij zoeken naar maatwerk per deelportefeuille.

Wij gaan het energieverbruik monitoren en duurzaam gebruik stimuleren

Het werkelijke energieverbruik is sterk afhankelijk van de wijze waarop de huurder het gebouw gebruikt. Daarom is het van belang dat de huurder na oplevering van de duurzaamheidsinvesteringen actief blijft streven naar een duurzaam gebruik. Om huurders hierbij te helpen gaan wij het energieverbruik monitoren en het inzicht met hen delen. Tegelijkertijd is energiemonitoring

voor ons een instrument om zicht te houden in hoeverre wij op koers liggen in het realiseren van de doelstellingen.

Wanneer huurders zelf aangeven dat zij (aanvullende) verduurzamingsmaatregelen willen treffen, heeft dit effect op de eigenaarslasten. Bijvoorbeeld op de verzekeringspremie of het meerjaren onderhoud. Het heeft onze voorkeur dat wij dergelijke maatregelen als eigenaar uitvoeren. Daarom mag de huurder dit soort maatregelen alleen uitvoeren na (schriftelijke) toestemming van de verhuurder.

3. Portefeuillestrategie

De portefeuillestrategie geeft op strategisch, tactisch en uitvoeringsniveau weer op welke wijze wij toewerken naar verduurzaming van onze maatschappelijke vastgoedportefeuille om daarmee te voldoen aan de doelstellingen en uitgangspunten. Het is een lange termijn investeringsopgave tot 2030 en 2050, waarin op dit moment nog veel onzeker is. Zo weten we bijvoorbeeld nog niet precies welke behoefte aan vastgoed er vanuit de verschillende beleidsprogramma's is op deze termijn. Daarnaast is wet- en regelgeving vanuit de EU en Rijk voortdurend in ontwikkeling. En ook technologisch weten we op dit moment nog niet waar wij over 10 jaar staan. Dit kan leiden tot aanpassing van doelstelling en strategie (strategisch niveau).

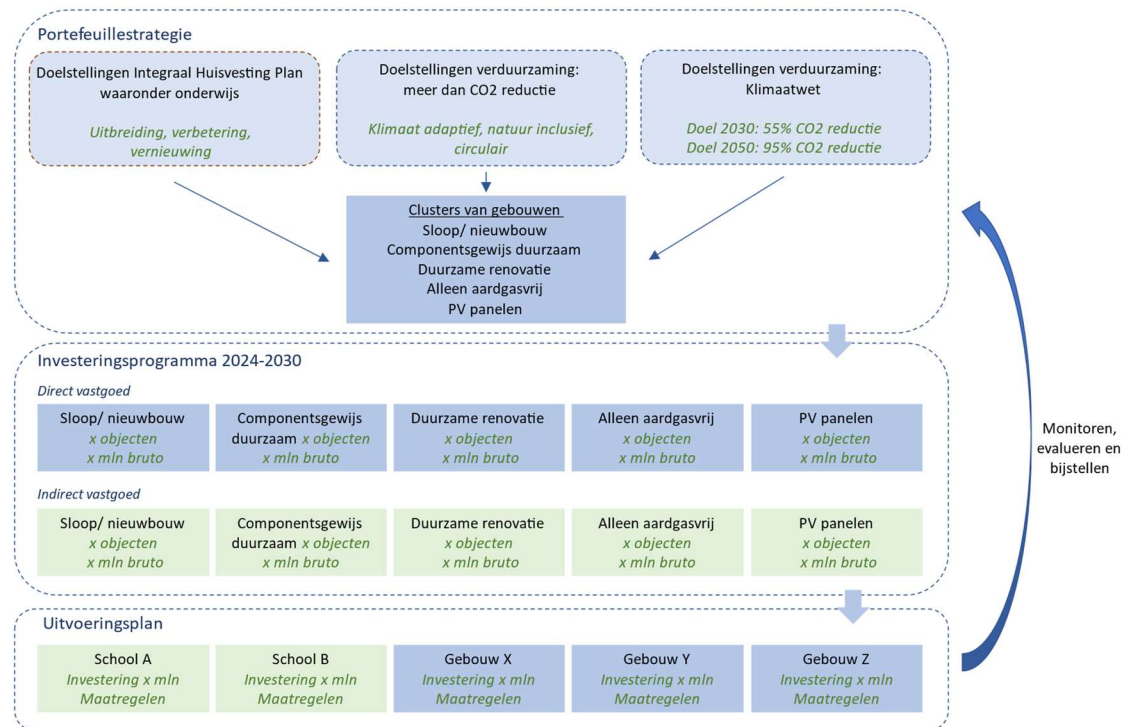
Met het investeringsprogramma (tactisch niveau) dat tegelijkertijd met de portefeuillestrategie ter besluitvorming wordt voorgelegd hebben wij inzicht in deze investeringsopgave. Op deze manier kunnen wij op een programmatische wijze sturing

geven aan het realiseren van de verduurzamingsdoelstellingen van ons gemeentelijke maatschappelijke vastgoed. De programmatische sturing leggen wij vast met de voorliggende portefeuillestrategie.

Wanneer op basis van het investeringsprogramma middelen in de

begroting gereserveerd en vrijgegeven worden, kunnen concrete uitvoeringsplannen worden opgesteld en een start gemaakt worden met de feitelijke verduurzaming van ons vastgoed.

De strategie is hieronder schematisch uitgewerkt.



Figuur 1. Schema portefeuillestrategie

Strategisch niveau

Wij gaan uit van de zogenoemde trias energetica; dat betekent 1) het beperken van het energieverlies (bijv. isoleren), 2) maximaal gebruik van duurzame energiebronnen (bijv. zonnepanelen) en 3) het zo efficiënt mogelijk gebruiken van fossiele brandstoffen. Daarnaast is in de routekaart het belang benoemd om breder te kijken dan alleen energie en een relatie te leggen met doelen die verband houden met de verduurzamingsopgave, waaronder klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en circulariteit. Daarvoor zijn landelijk verschillende normen en principes die wij als voorbeeld zouden kunnen nemen. Deze opgaven vormen een breder afwegingskader verduurzaming en maken onderdeel uit van de portefeuillestrategie, alleen keuzes en middelen worden op gebouwniveau afgewogen. Dat koppelen we aan duurzaam renoveren en vervangende nieuwbouw. Ook de aansluiting met de Transitievisie Warmte en de Wijkuitvoeringsplannen maakt hier onderdeel van uit.

Omdat duurzaamheidsinvesteringen leiden tot een verhoging van de prijs van onze maatschappelijke voorzieningen zal dit direct leiden tot de behoefte om een optimale benutting van ons maatschappelijke vastgoed te realiseren. Dit kan door voor de verschillende deelportefeuilles integrale huisvestingsplannen op te stellen. Een voorbeeld is het integrale huisvestingsplan voor onderwijs. Daarin kunnen specifieke aanvullende doelstellingen en uitgangspunten meegenomen worden, zoals hoe om te gaan met gezonde, frisse en toegankelijke scholen. Op basis van die plannen kan voor de lange termijn een beeld worden gevormd van de opgave vervangende nieuwbouw, uitbreiding, verbetering en renovatie.

Tactisch niveau: investeringsprogramma 2023-2030

In het investeringsprogramma hebben wij zowel het directe als het indirecte (onderwijshuisvesting en sportbedrijf) meegenomen. Wij hebben nu zicht op de totale investeringsopgave om voor zowel het directe als indirecte vastgoed in 2050 de CO2

uitstoot naar 95% ten opzichte van 1990 te brengen en in 2030 55% CO2 reductie te realiseren.

In het investeringsprogramma is zowel de bruto als netto investering in beeld gebracht. Een deel van de investeringen kan gedekt worden uit energiebesparing en groot onderhoud. Daarnaast zal in veel gevallen de duurzaamheidsinvestering tot levensduurverlenging van het gebouw leiden. De huidige inschatting is dat ongeveer 70% onrendabel zal zijn.

Op basis van kernmerken van de gemeentelijke vastgoedportefeuille en ontwikkelingen binnen de verschillende beleidsprogramma's zijn de gebouwen ingedeeld in clusters. We onderscheiden daarin:

- Sloop/ nieuwbouw
- Componentsgewijs duurzaam
- Duurzame renovatie
- Alleen aardgasvrij
- PV panelen

Voor ieder gebouwcluster is op basis van verschillende gebouw typologieën en landelijke kengetallen de investeringsopgave bepaald. Daarin zijn nog verschillende scenario's en keuzes mogelijk, omdat op dit moment nog niet alles zeker is. Deze verschillende scenario's komen op een vergelijkbaar investeringsniveau om de doelstelling 2030 te realiseren.

Zo zal de komende jaren voor veel maatschappelijk vastgoed vervangende nieuwbouw plaats vinden. Daar is in het investeringsprogramma een inschatting van gemaakt, dat uitgewerkt moet worden in integrale huisvestingsplannen. In het investeringsprogramma zijn de méérkosten voor verduurzaming opgenomen. De feitelijke investering nieuwbouw en renovatie vraagt om aanvullende middelen (zie ook hoofdstuk 4. Financiële beleidslijn).

Operationeel niveau: uitvoeringsplannen
Wanneer op basis van het investeringsprogramma middelen in de begroting gereserveerd worden, kunnen

concrete uitvoeringsplannen worden opgesteld en een start gemaakt worden met de feitelijke verduurzaming van ons vastgoed. Zo zal een deel van de opgave gekoppeld worden aan groot onderhoud, maar zal ook de opgave meegenomen worden in nieuwbouw en renovatieprojecten. De uitwerking op uitvoeringsniveau kan vervolgens gespiegeld worden aan de budgetten in het investeringsprogramma. De grote en complexe opgave stelt eisen aan de uitvoering. We zullen hier op een programmatische wijze sturing aan geven en de samenwerking met de markt op zoeken om te komen tot innovatieve oplossingen. Dit stelt eisen aan de vastgoedorganisatie en benodigde expertise.

Monitoren, evalueren en bijstellen

Zoals in de routekaart is geconstateerd is de verduurzamingsopgave groot en complex. De doelstelling en richting is helder. Tegelijkertijd is veel nog onzeker. Zo kan wetgeving veranderen en zal de technologie zich ook verder ontwikkelen. Daarnaast kan de samenstelling van het investeringsprogramma wijzigen om met dezelfde middelen hetzelfde

doel te realiseren. In het investeringsprogramma is in beeld gebracht wat we verwachten dat nodig is op basis van de huidige inzichten. Daarmee kunnen we een start maken en leren door te doen. Daarnaast is in het investeringsprogramma een regelmatig investeringsritme opgenomen. Wanneer het een logisch moment blijkt te zijn een groot pand al in de eerste jaren (bijv. 2026) te verduurzamen, zal de investeringsbehoefte en dus de noodzakelijke financiële middelen naar voren schuiven. En vice versa.

Deze ervaringen gaan wij periodiek evalueren en zal tot bijstellingen leiden, welke ter besluitvorming worden voorgelegd. Dit doen wij via de reguliere planning en control cyclus en aparte raadsvoorstellen. Dat maakt onderdeel uit van de portefeuillestrategie. De frequentie van bijstellingen kan bijvoorbeeld gekoppeld worden aan de driejarige MJOP cyclus, maar kan ook eerder zijn indien IHP's beschikbaar zijn of (grote) nieuwbouw of renovatieprojecten tot nieuwe inzichten leiden.

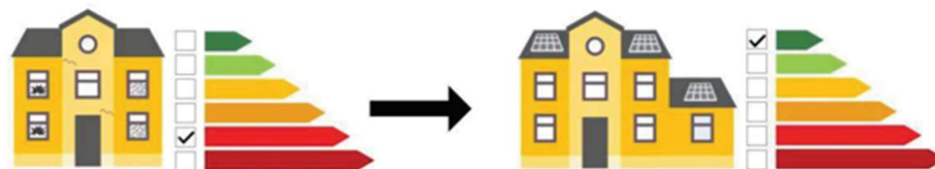
Investeren in gebouwen is één, maar daarmee zijn wij er nog niet. Om de doelstellingen te realiseren zal complexere (installatie) techniek in onze gebouwen geplaatst worden. Dit vraagt om het goed inregelen van de installaties, zodat zij optimaal werken. Ook zullen wij onze huurders helpen in de manier waarop het gebouw en techniek gebruikt worden om het energieverbruik te reduceren.

Daarnaast is het ook van belang om de energieprestatie van onze gebouwen vóór en ná verduurzaming te monitoren. Zowel op gebouwniveau om installaties goed in te regelen en huurders te coachen op energieverbruik. Maar ook op portefeuilleniveau om de voortgang in het realiseren van onze doelstellingen te volgen om eventueel te kunnen bijsturen. In het investeringsprogramma is uitgegaan van landelijke kengetallen op basis van verschillende gebouw typologieën. Inzicht in het feitelijke energieverbruik en besparing is nog nodig. Daarvoor zal een energiemonitoringsysteem ingericht worden.

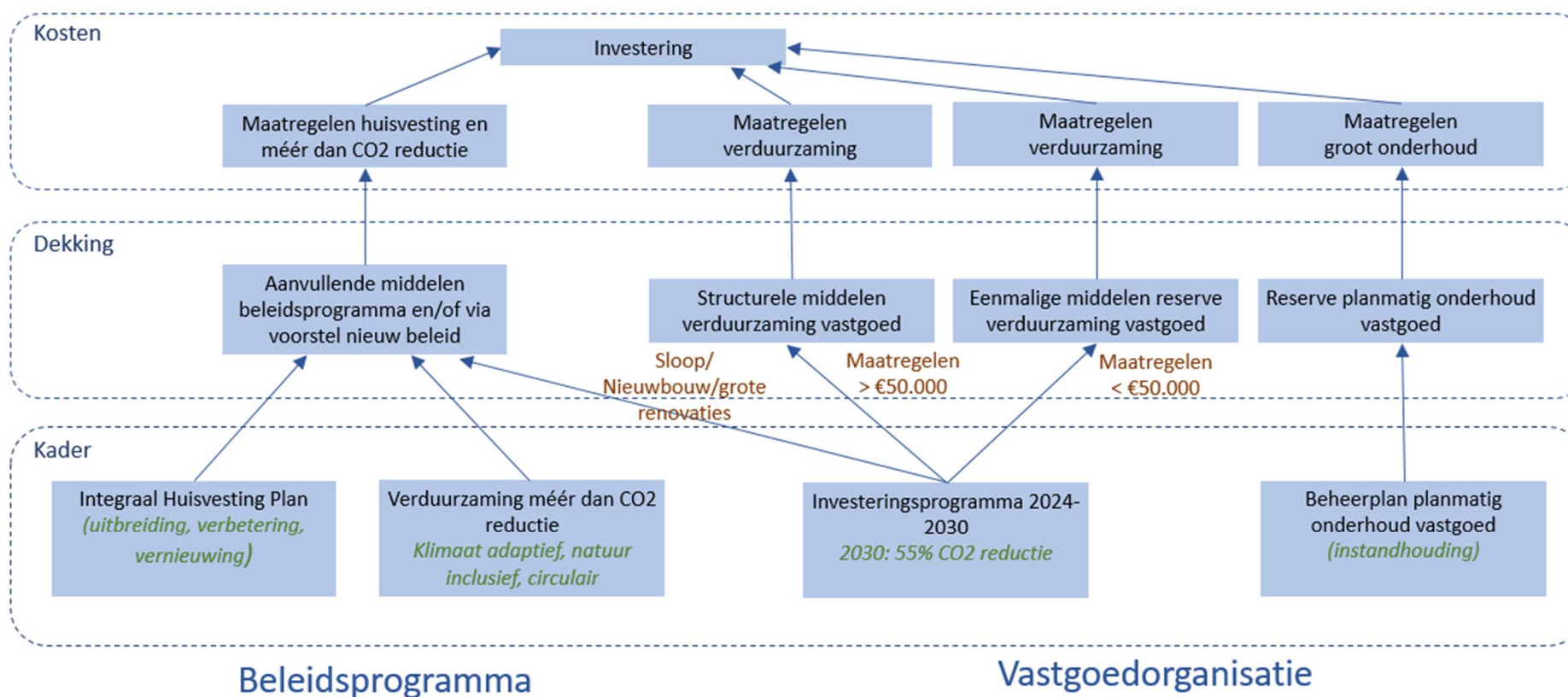
4. Financiële beleidslijn

De programmatische wijze van sturing is uitgewerkt in een financiële beleidslijn.

De systematiek is in onderstaand schema weergegeven en lichten we aan de hand van de verschillende clusters van gebouwen toe.



Figuur 2. Schema geldstromen



Reserve verduurzaming vastgoed

We stellen een reserve verduurzaming vastgoed in. Deze reserve wordt gevoed door:

- Middelen die eenmalig ter beschikking worden gesteld
- Subsidies verduurzaming
- Vrijval structurele middelen die niet zijn ingezet
- 90% van de energiebesparing middels verhoging huur

Voor de verschillende gebouwclusters en benodigde verduurzamingsmaatregelen hanteren wij de volgende financiële spelregels:

Sloop/ nieuwbouw

Nieuw te bouwen gebouwen gaan wij verduurzamen conform de ENG eis en wij nemen zoveel mogelijk verduurzamingsmaatregelen mee die verder gaan dan energiebesparing. In het investeringsprogramma is in beeld gebracht wat dit aan investeringen betekent. De dekking voor deze investeringen wordt via afzonderlijke

projecten ter besluitvorming voorgelegd aan de Raad.

Componentsgewijs duurzaam

Wij hebben ook gebouwen die wij verduurzamen via losse componenten, vaak gekoppeld aan groot onderhoud. Zo gaan wij bij dak vervanging gelijk goede isolatie aanbrengen en gaan wij bij Cv vervanging een duurzame oplossing realiseren. Wanneer deze maatregelen (afzonderlijk) minder dan € 50.000 kosten, worden deze gedekt met eenmalige middelen uit de reserve verduurzaming vastgoed. Wanneer deze componenten (samen) meer kosten dan €50.000 dan betreft het een investering die wij dekken uit een huurverhoging. Indien de energiebesparing de verhoging van de huur niet volledig dekt, betekent dit een nadeel voor de huurder. Dit kan gecompenseerd worden via een verhoging van de subsidie, die gedekt wordt uit de structurele middelen binnen het investeringsprogramma.

Duurzame renovatie

Wij hebben gebouwen in onze kernportefeuille, waarvoor wij als gemeente het planmatig onderhoud willen combineren met het verduurzamen. Daarnaast kan vanuit de huurder en het beleidsprogramma de wens zijn om de maatschappelijke impact van het gebouw en de functie te vergroten door het gebouw uit te breiden en te vernieuwen. Dit kan al dan niet zijn vastgelegd vanuit het beleidsprogramma in een integraal huisvesting plan. Deze maatregelen en wensen betekenen een duurzame renovatie. Hiervoor wordt een investeringskrediet beschikbaar gesteld. De investering wordt gedeeltelijk gedekt met eenmalige middelen uit de reserve planmatig onderhoud. Voor de resterende investering berekenen wij een nieuwe kostprijsdekkende huur. Indien de energiebesparing als gevolg van de verduurzamingsmaatregelen de verhoging van de huur niet volledig dekt, betekent dit een nadeel voor de huurder. Dit kan gecompenseerd worden via een verhoging van de subsidie. De verhoging van de subsidie wordt voor het deel van de verduurzamingsmaatregelen gedekt uit de

structurele middelen binnen het investeringsprogramma. De verhoging van de subsidie voor het deel van de aanvullende verduurzaming méér dan CO2 reductie én wensen vanuit het huisvestingsplan wordt gedekt uit aanvullende middelen vanuit het beleidsprogramma.

Alleen aardgasvrij

We hebben verschillende gebouwen die lastig te isoleren zijn, zoals monumenten die wij (op termijn) alleen aardgasvrij kunnen maken. Daarnaast hebben wij gebouwen die relatief nieuw zijn, of recent zijn gerenoveerd. Voor deze gebouwen geldt ook dat de stap naar aardgasvrij nog gemaakt moet worden. Wanneer het aardgasvrij maken minder dan € 50.000 kost, wordt dit gedekt met eenmalige middelen uit de reserve verduurzaming vastgoed. Wanneer dit meer kost dan €50.000 betreft het een investering die wij dekken uit een huurverhoging. Indien de energiebesparing de verhoging van de huur niet volledig dekt, betekent dit een nadeel voor de huurder. Dit kan gecompenseerd worden via een verhoging van de subsidie, die gedekt

wordt uit de structurele middelen binnen het investeringsprogramma.

PV panelen

Voor gebouwen waarbij wij alleen zonnepanelen realiseren dekken wij deze investering uit een structurele huurverhoging en nemen het onderhoud en vervanging van de panelen mee in het MJOP. Deze huurverhoging wordt gecompenseerd door een energiebesparing bij de huurder, waarmee het voor de huurder meestal minimaal kostenneutraal is.