

Memo

VAN	Marc de Bruin Robert Vat	Bedrijfsvoering Drechtsteden Bedrijfsvoering Drechtsteden
AAN	Herman Schnitker	Gemeente Alblasserdam
DATUM	7 juli 2025	
BETREFT	Kostenreductie verduurzaming vastgoed	

Inleiding

In juni 2024 is door de gemeenteraad van Alblasserdam het MJOP (meerjarenonderhoudsplan) voor het vastgoed van de gemeente over de jaren 2024-2027 vastgesteld. In december zijn keuzes gemaakt met betrekking tot de verduurzaming van het vastgoed. Uitgangspunt daarbij was dat het vastgoed op het niveau 'Paris-proof' zou worden gebracht. In het kader van de bezuinigingen in de gemeente is recent de vraag gesteld wat de financiële impact zou zijn indien de verduurzaming wordt teruggebracht tot het niveau dat wettelijk vereist is. Dit memo gaat in op deze vraag, die bij Bedrijfsvoering Drechtsteden in neergelegd.

Achtergrond

Het DMJOP dat is opgesteld had als uitgangspunt Paris-proof. Door dit terug te brengen tot het niveau dat wettelijk vereist is hoeven alleen nog de maatregelen met een terugverdiëntijd van 5 jaar of korter te worden uitgevoerd. Als input voor het DMJOP zijn door RHDHV (adviseur Royal Haskoning DHV) diverse scenario's voor het vastgoed opgesteld. Deze maatregelen zijn uit de adviezen te filteren. Eerder is door de gemeenteraad al besloten een aantal panden niet te verduurzamen dan wel de beslissing hierover uit te stellen. Het betreft de volgende panden:

- Sportlaan 3 (sporthal)
- Lelstraat 2 (toekomst onzeker)
- Zuiderstek 1
- Nicolaas Beetstraat 5 (afstoten)
- Randweg 104 (afstoten)

De panden die overblijven voor verduurzaming zijn:

- Sportlaan 3B (zwembad)
- Staalindustrieweg 1
- Haven 4
- Ieplaan 2
- Kerkstraat 203A
- Hilmar J. de Haanstraat 10

Het totaalpakket aan verduurzamingsmaatregelen conform het vastgestelde beleid voor deze 6 panden bedraagt € 513.929,-- (op basis van het goedgekeurde DMJOP voor de periode 2024-2027).

Indien voor deze panden alleen de wettelijk vereiste maatregelen (dat wil zeggen ingrepen met een terugverdiëntijd van 5 jaar of minder) worden uitgevoerd bedraagt de investering € 297.866,--.(idem, periode 2024-2028)

Financiële impact verduurzaming

De verduurzamingsmaatregelen worden geactiveerd wat betekent dat de kapitaalslasten van de betreffende investering (rente en afschrijving) ten laste van de exploitatie komen.

Dit betekent dat de kosten over 20 jaar worden gespreid en sprake is van een dempend effect op de jaarlijkse begroting. De kapitaalslasten gaan pas lopen als de volledige investering in een pand is gerealiseerd. In de praktijk betekent dit dat het jaar na het uitvoeren van de maatregelen de kosten in de begroting verschijnen.

Bij het uitvoeren van het volledige pakket verduurzamingsmaatregelen van € 514K bedragen de jaarlijkse lasten aan rente en afschrijving vanaf 2026 € 11K oplopend tot € 29K in 2030.

Bij alleen het uitvoeren van de wettelijk vereiste maatregelen bedragen deze vanaf 2026 € 8K oplopend naar € 17K in 2030..

De gerealiseerde besparing op de jaarlijkse kapitaalslasten bedraagt dus € 3K in 2026 oplopend naar € 12K in 2030.

Impact energieverbruik

Het schrappen van verduurzamingsmaatregelen heeft uiteraard ook gevolgen voor het energieverbruik in de betreffende panden. De effecten van het niet nemen van diverse maatregelen zijn te herleiden uit de adviezen die RHDHV heeft opgesteld maar dat vraagt een nadere analyse op maatregelniveau waarvoor meer tijd voor Bedrijfsvoering Drechtsteden nodig is.

Voorlopige conclusie

- Het terugdraaien van de investeringen van het niveau Paris-proof geeft op korte termijn geen besparing op de kosten en op langere termijn slechts een beperkte.
- De impact van de maatregel op het energieverbruik en de hogere kosten die daarmee samenhangen is onbekend en afhankelijk van vele factoren. Het is niet ondenkbaar dat de kosten van het hogere energieverbruik de besparing op de kapitaalslasten teniet doen. Dit vergt nadere uitwerking.
- De verwachting is dat toekomstige wetgeving strengere eisen gaat stellen aan het energieverbruik en de verduurzaming van bestaande gebouwen waardoor een deel van de maatregelen die nu mogelijk geschrapt worden alsnog moeten worden uitgevoerd.
- Deze notitie geeft het beeld over korte termijn (investeringen tot en met 2028) en het effect van de kapitaallasten op de exploitatie tot en met 2030. Voor een langjarig beeld (na 2030) is nadere studie noodzakelijk.