

#### 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

