



**GROENLINKS**  
ZIN IN DE TOEKOMST

**CDA**



**PvdA**

**D66**

democraten



De Griffier  
ChristenUnie

**SP**

Raadsvergadering d.d. 23/4/10  
Amendement/Motie nummer: M1  
Aanvaard/Verworpen/Ingetrokken

## Motie

### Rendabel besparen op energie en onderhoud

De raad, bijeen op 28 april 2010, behandelend raadsvoorstel 2010/18, Milieuplan 2010;

#### Constaterende

Dat het bij bouw- en renovatieprojecten verleidelijk kan zijn om investeringen in energiebesparende maatregelen en duurzame materialen niet te doen omdat die mogelijk de bouwkosten verhogen;

#### Overwegende

Dat het wenselijk is om waar mogelijk energie te besparen en duurzame, onderhoudsarme materialen te gebruiken;

Dat het jammer is als rendabele investeringen achterwege blijven vanwege de initiële kosten;

Dat het voor zowel verhuurder als huurder aantrekkelijk moet zijn om energiebesparende maatregelen te nemen en duurzame materialen te gebruiken;

#### Spreekt als zijn mening uit:

Dat bij beslissingen over investeringen m.b.t. energiebesparing en/of het gebruik van duurzame/onderhoudsarme materialen bij bouw of renovatie niet de bouwsom leidend moet zijn, maar het totaal van bouwsom, energieverbruik en onderhoud samen, gerekend over de eerste tien jaar

#### en verzoekt het College:

Te zoeken naar een juridische vorm die het de verhuurder en/of ontwikkelaar van een gebouw mogelijk maakt na bouw of renovatie gedurende tien jaar bovenop de huurprijs een "bespaartoeslag" te heffen. Die toeslag moet zodanig worden vormgegeven dat over die periode van tien jaar een eventuele meerinvestering wordt verrekend en de verhuurder/ontwikkelaar en de huurder het voordeel van de besparing op energie en onderhoud samen delen.

#### Ingediend door:

**GroenLinks**  
A. Maarse

**CDA**  
B.L. Jonker

**PvdA**  
E.C. Veenboer

**D66**  
C.L. de Leur

**VVD**  
W.B. Vervenne

**BBA**  
L. Roos

**OCA**  
H.W.M. Fokkink

**CU**  
J.A. Koops-Scheele

**SP**  
J. van Erp

## motie "Rendabel besparen op energie en onderhoud"

### Toelichting

Bij het ontwerpen van een gebouw worden energiebesparende maatregelen vaak pas in een laat stadium van het ontwerp in de plannen opgenomen. Daardoor wordt energiebesparing afhankelijk van aanvullende maatregelen in een bijna-af ontwerp en zijn energiebesparende maatregelen relatief duur. Bovendien is het risico groot dat energiebesparing als sluitpost wordt ingezet en niet meer binnen het bouw-budget past. De verleiding is dan groot om de energiebesparende maatregelen te laten vallen.

Een ander probleem bij het nemen van energiebesparende maatregelen is dat de eigenaar van het gebouw de extra investeringen draagt, terwijl de huurder de voordelen van de energiebesparing geniet. Dat maakt het voor de eigenaar niet aantrekkelijk om investeringen te doen.

Verder wordt er in de raad nog wel eens verschillend gedacht over energiebesparing in de bouw en of energiebesparende maatregelen "te duur" zijn.

Deze motie vraagt aan het bestuur om op een andere manier naar energiebesparende maatregelen te kijken, zodanig dat energiebesparing niet alleen als kostenpost wordt gezien, maar als investering die zichzelf terugverdient. Deze manier maakt ook de discussie over al dan niet "te duur" overbodig.

**Bij beslissingen over investeringen bij de bouw moet niet meer de bouwsom leidend zijn, maar het totaal van bouwsom, energieverbruik en onderhoud samen, over de eerste tien jaar.**

Dan wordt het vanzelf aantrekkelijk om die investeringen in besparing te doen die zichzelf binnen een redelijke termijn terugverdienen. Het doen van al te exotische investeringen waarvan de opbrengst onduidelijk of onvoldoende is wordt niet aangemoedigd - die verlagen immers de totale kosten niet.

Om investeren in besparing aantrekkelijk te maken voor alle betrokkenen is het ook belangrijk dat **de verhuurder en de huurder de winst samen delen.**

Daarom moet voor realisatie van een gebouw overeengekomen worden dat de huurder bovenop de huur een "bespaartoeslag" betaalt, zodanig dat de verhuurder en huurder over de periode van tien jaar het *voordeel* van de besparing (dus *besparing minus eventuele extra investering, ten opzichte van een gemiddeld niveau voor vergelijkbare gebouwen, waarbij ook rekening wordt gehouden met een evt. waardevermeerdering van gebouwen*) samen delen en dat de verhuurder zijn extra investering dus ook met winst terugziet.

Na die tien jaar wordt de investering als afgeschreven beschouwd en vervalt de toeslag. Hiermee wordt voorkomen dat de huurder tot in lengte van dagen een verhoogde huur blijft betalen terwijl de investeringen al lang zijn afgeschreven. Dat zou immers de huurder ervan kunnen weerhouden om mee te doen.

Deze methodiek nodigt ook uit om nóg anders naar energiebesparing te kijken: niet alleen naar extra investeringen, maar ook naar het gebouw-ontwerp zelf. Als het lukt om een gebouw van het begin af aan zo slim te ontwerpen dat het zonder meerkosten van zichzelf minder energie verbruikt, dan is er alleen maar voordeel te verdelen, beter dus voor zowel verhuurder als huurder!

Onderhoud aan het gebouw kan op dezelfde manier worden bekeken. Zo wordt ook het gebruik van duurzame, onderhoudsarme materialen gestimuleerd.

De motie heeft betrekking op reguliere bouw- en renovatieprojecten. Voor demonstratie- of studieprojecten kunnen eventueel andere afwegingen gelden.

In eerste instantie mikt de motie op beslissingen m.b.t. gemeentelijke bouw. Als het model werkt kan het vervolgens verder worden uitgerold en worden uitgedragen naar partners.