



Werkdocument Verduurzaming utiliteitsbouw

Betrokken partijen:

De werkgroep verduurzaming utiliteitsbouw: vertegenwoordigers van Vastgoedbelang, IVBN, Uneto-VNI, VNG, NVM, BZK, DBGK, FMN, Detailhandel Nederland, Bouwagenda, Stroomversnelling, NVDE, SWS, ABN Amro/DGBC, Rabobank

Sectortafel: gebouwde omgeving Financiering en normering

22 juni 2018

1. Aanleiding

Minister Wiebes heeft begin 2018 vijf Klimaattafels opgestart, met als doel een nieuw Energieakkoord te ontwikkelen. Een van die Klimaattafels is de gebouwde omgeving, die voorgezeten wordt door Diederik Samsom. Binnen deze Klimaattafels zijn vijf werkgroepen, waarvan er een 'Financiering & Normering' is, onder leiding van Jeroen Pels. In deze notitie wordt het plan uitgewerkt voor de subwerkgroep 'Financiering & Normering voor de Utiliteitsgebouwen'.

Samenvatting

De gebouwde omgeving bestaat uit woningen en utiliteitsgebouwen en is met bijna 40% verantwoordelijk voor het grootste deel van de CO₂ uitstoot in Nederland. De utiliteit neemt vervolgens 40% van de gebouwde omgeving voor rekening en dus de CO₂ uitstoot. Er zijn in Nederland 480.000 utiliteitsgebouwen, die ongeveer 460 miljoen m² aan vloeroppervlakte voor rekening nemen. De utiliteitsgebouwen zijn eigendom van overheid, beleggers (verhuurders) of bedrijven voor eigen gebruik. Het is dus zowel maatschappelijk, commercieel als zakelijk vastgoed. Ongeveer de helft van de utiliteitsgebouwen heeft thans een groen label (A, B of C). Bron: ECN.

De afgelopen jaren zijn er diverse initiatieven geweest om de utiliteit te verduurzamen. Met de nog in te voeren wetgeving rondom de C-label eis voor alle kantoren in 2023 en de informatieplicht voor bedrijven in de Wet Milieubeheer is de eerste stap gezet. De werkgroep utiliteit stelt een aantal maatregelen voor die noodzakelijk zijn voor de transitie naar duurzaam vastgoed. Voor de benodigde maatregelen maken we een onderscheid tussen gebouwgebonden en niet-gebouwgebonden (=gebruiksgebonden) maatregelen.

In deze notitie wordt de denkrichting aangegeven om een helder tijdspad richting 2050 tot een CO₂ neutrale utiliteitsbouw te komen. Allereerst wordt helder gemaakt wat de scope van deze subwerkgroep is, dan welke uitdagingen er zijn. Dit heeft geleid tot de volgende probleemstelling: *op welke wijze kan in de utiliteitsbouw de CO₂ uitstoot gehalveerd worden in 2030 in vergelijking tot 1990 en geheel neutraal in 2050.* Hieronder worden de belangrijkste problemen benoemd.

- De heterogeniteit van de utiliteit bemoeilijkt een gestandaardiseerde oplossing
- De huidige labels geven geen inzicht in het werkelijk verbruik
- Energiekosten zijn relatief laag t.o.v. totale exploitatiekosten
- Wetgeving/juridisch kader werkt belemmerend
- Split-incentive tussen huurder en eigenaar

Met diverse partijen en belangengroepen (zie hfdst 10) is er een aantal initiatieven/ maatregelen verder uitgewerkt. Samenvattend zijn dit:

1. Komen tot een normering die beter aan sluit bij het werkelijke energieverbruik
2. Maak energieverbruik transparant en ontwikkel een centraal data-platform
3. Oplossingen voor het split-incentive vraagstuk:
 1. Scheiding normering eigenaar en gebruiker; 2. all-in huur; 3. green-lease of 4. prestatiecontract

Met deze maatregelen zijn wij ervan overtuigd dat de utiliteit een belangrijke bijdrage levert aan de verduurzaming van de gebouwde omgeving en aan de doelen die in het Klimaatakkoord gesteld zijn.

Deze notitie is niet formeel vastgesteld door partijen aan tafel. Echter, partijen zien dit als een goede gezamenlijke uitwerkingsrichting en committeren zich aan de gezamenlijke nadere invulling van deze voorstellen, met het oog op een formeel akkoord eind van dit jaar.

2. Inhoudsopgave

1. Aanleiding / samenvatting
2. Inhoudsopgave
3. Scope
4. Stand van zaken
5. Uitdagingen voor verduurzaming utiliteitsgebouwen
6. Probleemstelling
7. Aanpak
8. Maatregelen en oplossingsrichtingen
9. Vastgoed specifiek
10. Werkgroep samenstelling

Bijlage:

- 1 . Overzicht energieverbruik utiliteit

3. Scope

De scope van de notitie betreft de verduurzaming van de Utiliteitsbouw in Nederland. Hiermee wordt al het vastgoed zonder woonbestemming bedoeld. Dit zijn onder andere winkels, kantoren, fabrieken, bedrijfshallen en opslagruimtes. Veel beleggers hebben woningen in de portefeuille, woningen vallen echter buiten de scope van deze notitie aangezien dit voldoende op andere tafels wordt besproken. Daarnaast wordt Rijksvastgoed, onderwijs en zorgvastgoed aan de sub-tafel Startmotor besproken. Er vindt afstemming tussen deze notities plaats.

Binnen scope werkgroep	Buiten scope (in Startmotor)
<p>Alle utiliteitsbouw (met uitzondering van hetgeen buiten de scope wordt genoemd), waaronder in ieder geval: Kantoren, Winkels, Sportfaciliteiten, Fabrieken, Bedrijfshallen en opslagruimtes en Monumenten</p>	<p>Rijksvastgoed Onderwijs (PO en VO) Zorgvastgoed Woningen als belegging Maatschappelijk vastgoed</p>

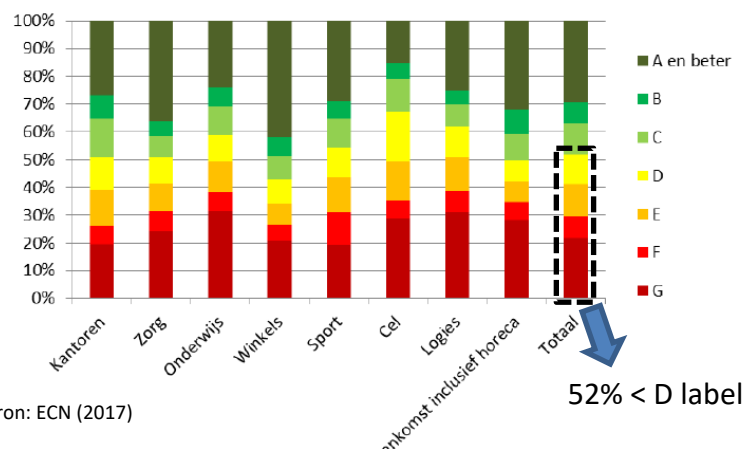
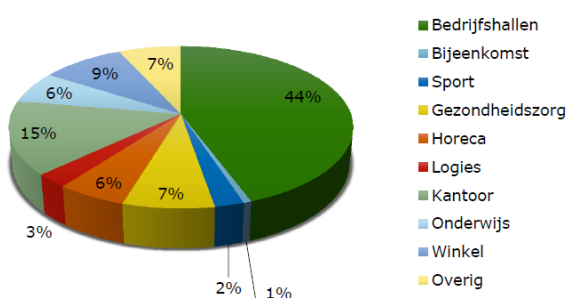
Hoewel maatschappelijk vastgoed grotendeels buiten de scope van deze notitie valt, zijn de voorstellen m.b.t. het wettelijke kader uiteraard ook op dit type vastgoed van toepassing. Daarnaast kunnen aangedragen oplossingen t.a.v. financiering en data ook relevant zijn voor maatschappelijk vastgoed.

Er zijn verschillende type vastgoedeigenaren te onderscheiden, waarvoor andere typen maatregelen en oplossingen nodig zijn. In de notitie maken wij het volgende onderscheid: belegger (eigenaar-verhuurder), vastgoed eigen gebruik (eigenaar-gebruiker), lokale overheid.

4. Stand van zaken

De gebouwde omgeving is verantwoordelijk voor ongeveer 40% van de CO₂ uitstoot. Van het totaal aan CO₂ uitstoot beslaat utiliteit 18%. Het gaat om ruim 460 miljoen m² vloeroppervlak en ca. 380.000 gebouwen in de dienstsector die verantwoordelijk zijn voor 280 PJ. Waarbij bedrijfshallen 44% van de m² vloeroppervlak beslaat. Over de totale utiliteitsgebouwen voorraad gezien heeft gemiddeld 52% een energielabel D of lager.

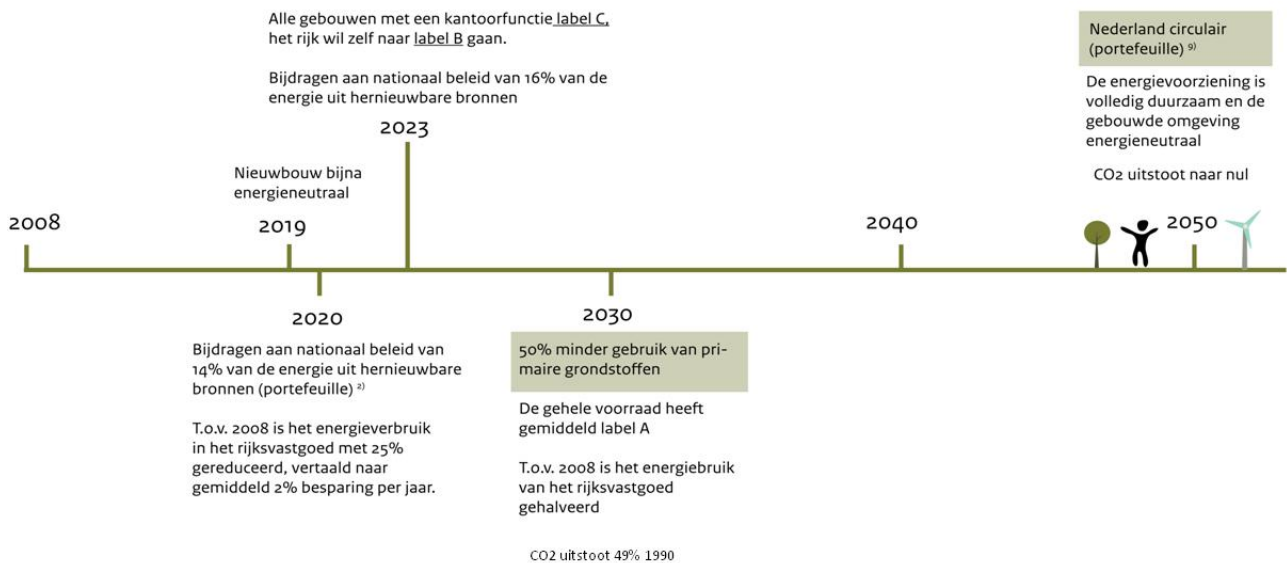
Verdeling m² GO in de utiliteitsbouw



Bron: ECN (2017)

¹Bron: <http://www.energievastgoed.nl/2017/02/14/benchmark-energieverbruik-gebouwen/>

In het Energieakkoord (2013) zijn er verschillende doelen geformuleerd die in de tussentijd zijn aangescherpt of verder zijn uitgebreid. In onderstaande afbeelding is het huidige tijdspad benoemd met als doel een volledige CO₂ neutrale gebouwde omgeving in 2050.



Het wettelijke kader ziet er op hoofdlijnen al volgt uit:

- Woningwet/bouwbesluit: minimaal energielabel C voor kantoren per 01-01-2023.
- Woningwet/Bouwbesluit: EPC-eis en eis voor thermische isolatie en ventilatievoud voor nieuwbouw.
- Wet Milieubeheer/Activiteitenbesluit: bedrijven en instellingen moeten alle maatregelen nemen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder. Het gaat om gebouwen met een jaarlijks elektriciteitsverbruik van meer dan 50.000 kWh of meer dan 25.000 m³ aardgasequivalenten.
- Woningwet/Bouwbesluit: minimumeisen voor verbouw (Rc- en U-waarden voor vloeren, daken, ramen, deuren en kozijnen).

Hieronder een overzicht van de werking van de Wet Milieubeheer, greendeals en subsidie uitgesplitst per objecttype.

	Kantoor	Zorg	Onderwijs	Winkel	Sport	Cel	Logies	Bijeenkomst incl horeca	Industrie
Wet milieubeheer*	ja	ja	ja	ja	ja	geen EML	ja	Ja, cultuur geen EML	Ja
MJA3**	2%	9%	24%						
Green deals		Ziekenhuizen verpleging	PO en VO						
Subsidie					ja				

5. Uitdagingen voor verduurzaming utiliteitsgebouwen

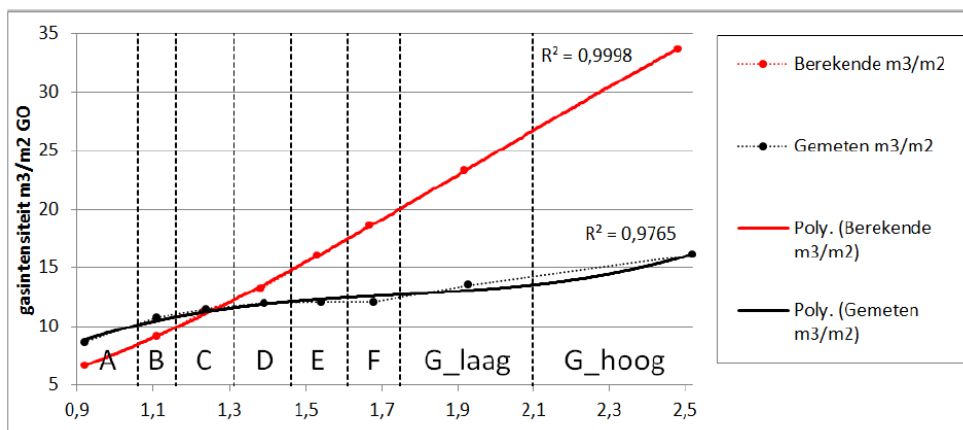
Vanuit de markt worden er diverse barrières ervaren om tot de verduurzaming van (bestaand) vastgoed over te gaan. Vanzelfsprekend is de relatief lange terugverdientijd van de investering een veelgehoorde belemmering. Er is echter vertrouwen dat deze de komende jaren korter zal worden, enerzijds door de ontwikkeling van de techniek, anderzijds door de verwachte toename van energiebelasting op aardgas. Vanuit de werkgroep hebben we onderstaande inventarisatie van belangrijke belemmeringen gemaakt:

1. De utiliteit is een verzameling van zeer uiteenlopende gebouwentypen. Dit maakt het complex om een eenduidige oplossing te ontwikkelen.
2. Een duidelijke stip op de horizon en sturing vanuit de overheid ontbreekt: doelstellingen, normering tot 2050 en duidelijke fiscale en financieringsmogelijkheden. De 2050 doelstelling ligt te ver vooruit, waardoor er behoefte is aan tussenstappen.
3. Transparant zijn in de wijze van handhaving met duidelijke consequenties. Bijvoorbeeld wat als een verhuurd kantoor in 2023 *niet* aan C-label voldoet.
4. Het huidige label-systeem is imperfect. Het gaat om theoretisch gebruik, geeft geen inzicht in werkelijke CO₂-uitstoot en het werkelijke energieverbruik. Terwijl de technologische ontwikkeling het al mogelijk maakt het werkelijk verbruik van gebouwen te meten.
5. De problematiek van de 'spit-incentive', specifiek voor commercieel en maatschappelijk vastgoed, wordt al lange tijd als een belangrijke belemmering ervaren om verduurzaming financieel haalbaar te maken. Dit komt mede door de overlap tussen instrumenten.
6. Het huidige wettelijk kader wordt als ondoorzichtig ervaren. Er is weinig samenhang tussen diverse maatregelen.
7. In taxatierapporten, in de waardering van utiliteits-vastgoed en in huurovereenkomsten worden energie-labels nog niet meegenomen. Er is behoefte om energielabels in taxaties op te nemen en in de ROZ huurovereenkomst.
8. Financiering van verduurzaming wordt vaak nog als een belemmering ervaren. Transparante en vereenvoudigde financieringsmogelijkheden zijn noodzakelijk om investeringen te financieren.
9. Bedrijven en instellingen hebben vaak andere investeringsprioriteiten en willen hun financieringsruimte niet laten beperken door energiebesparende investeringen.
10. Er is vaak onvoldoende kennis bij opdrachtgevers om vanuit een integrale gebouwvisie de juiste informatie te verzamelen voor een goed onderbouwde en financierbare business-case.
11. Eenduidigheid en transparantie tussen doelstellingen voor overheidsgebouwen en gebouwen eigendom zijn van het bedrijfsleven (belegger of eigen gebruik).
12. Het totaal verbruik binnen utiliteitsbouw zit hoofdzakelijk (>70%) in het verwarmen, koelen, ventileren en verlichten van gebouwen. Hier ligt de grootste opgave, aandachtspunt daarbij is de verdeling van verantwoordelijkheden.
13. Veel utiliteitsgebouwen hebben een netto warmteoverschot die vaak nog niet optimaal benut wordt.

6. Probleemstelling

De algemene probleemstelling luidt: op welke wijze kan in de utiliteitsbouw de CO₂ uitstoot gehalveerd worden in 2030 in vergelijking tot 1990 en geheel neutraal zijn in 2050. De bovengenoemde belemmeringen zijn vertaald in de belangrijkste problemen.

1. De utiliteitsbouw is complex, heterogeen, met per gebouw veel stakeholders. Beleggers, banken, beheerders, installateurs, huurders: allen hebben ze een rol in het verlagen van het organisatie- en gebouwgebonden energieverbruik. Dat maakt de besluitvorming en de business cases meer complex.
2. Energiekosten zijn relatief laag. Energiekosten en ook huisvestingskosten zijn een klein deel van de totale kosten van een organisatie.
3. Bestaande normen en energielabels zijn een slechte voorspeller van het werkelijk verbruik van gebouwen. Zoals hieronder duidelijk te zien is uit een rapport van ECN en CBS.



Bron: ECN, CBS (januari 2017). Energielabels en het daadwerkelijk gasverbruik van kantoren.

4. Onzekerheid. De kantorenmarkt kent grote overschotten door een veranderende vraag en behoeftes aan vastgoed. Bedrijventerreinen staan leeg. Een deel van de retail staat of komt leeg. Er wordt steeds meer geflexwerkt. Huurcontracten worden korter. Dit is geen goede uitgangspositie voor het treffen van maatregelen, zelfs niet voor maatregelen met een hoog rendement.
5. Wetgeving is onduidelijk, onbekend of wordt slecht gehandhaafd. Er is toenemende wetgeving voor de bestaande bouw, weliswaar als vangnet en lang niet altijd op het niveau dat nodig is, alleen is de wetgeving onoverzichtelijk; afhankelijk van de organisatie, de functie, grootte, energiegebruik etc.
6. Er is maatwerk nodig op het gebied van normering en technische aanpak. Gebouwen verschillen, qua functie, locatie, ouderdom, de omstandigheden van huurders etc. Dat maakt dat er geen one-size-fit-all aanpak voor alle gebouwen mogelijk is, zeker niet bij hoge ambities.

7. Aanpak

Ten behoeve van een gestructureerde en integrale aanpak is er gekozen om vanuit verschillende dimensies de problematiek te benaderen: door te normeren, faciliteren, coderen en stimuleren.

	Top down	Bottom up
Verplichting	<i>Normeren</i> Wetgeving, richtlijnen	<i>Faciliteren</i> Financieringskader, regelgeving (fiscaal)
Vrijwillig	<i>Coderen</i> Benchmark, datamonitoring, sectorafspraken	<i>Stimuleren</i> Communiceren, ontzorgen, voorbeelden

8. Maatregelen en denkrichtingen

8.1. Normeren

Doel

De normering wordt gericht op CO₂ reductie, zodat wordt bijgedragen aan de nationale doelstellingen:

- 2030: 50% CO₂ reductie t.o.v. 1990
- 2050: 100% CO₂ reductie t.o.v. 1990

Deze landelijke doelstelling van 2050 en met 2030 als tussendoel, moet in een concrete doestelling voor de utiliteitsbouw worden omgezet. Aangezien er geen accurate data uit 1990 is van de CO₂ uitstoot, dient volgens PBL de vergelijking gemaakt worden op basis van de data uit 2012. Op basis van deze data kan een doelstelling geformuleerd worden voor utiliteitsbouw, die bijdraagt aan de landelijke doelstelling.

Gebouwgebonden en niet-gebouwgebonden energieverbruik

Op dit moment is er nog te veel overlap tussen bestaande regelgeving op het gebied van gebouwgebonden en niet-gebouwgebonden energieverbruik. Dit zorgt voor onduidelijkheid bij gebouw eigenaren, gebruikers en in de handhaving. Tussen gebouwgebonden en niet-gebouwgebonden energieverbruik moet een duidelijk onderscheid komen. Dit wordt als volgt gedeut:

- ***Gebouwgebonden energieverbruik*** wordt genormeerd op basis van de labelsystematiek waarbij ook duurzame opwek wordt meegenomen. De onderliggende rekensystematiek voor een energielabel wordt op termijn zoveel mogelijk gebaseerd op werkelijk verbruik, gecorrigeerd naar fluctuaties bijvoorbeeld conjunctuur en weersinvloeden. De gebouwgebonden elementen uit de Erkende Maatregelenlijst en het Doelmatig Beheer dient ondergebracht te worden in de rekenmethode onder het gebouwgebonden energieverbruik.
- ***Niet-gebouwgebonden energieverbruik*** wordt genormeerd binnen de Wet Milieubeheer of de opvolger van in het kader van de omgevingswet. De erkende maatregelen lijsten (EML) behoeft aanpassingen in de methodiek zodat deze beter aansluit bij het einddoel, aangezien Terug Verdien Tijd (TVT) als grondslag ter discussie staat. Op dit moment zijn er nog maatregelen die gebouwgebonden zijn in de erkende maatregelenlijst, die in enige vorm onderdeel moeten gaan uitmaken van een energielabel.

De Nederlandse invulling van De Energy Efficiency Directive (EED) voor grote ondernemingen wordt verbeterd en geharmoniseerd met andere wetgeving zoals de Wet Milieubeheer, Erkende Maatregelenlijst. Daarnaast zouden alle gebouw eigenaren een Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan (DMJOP) en/of investeringsplannen op kunnen stellen die de lange termijn doelstellingen waarborgen. Hierin moet minimaal de invulling aan technische maatregelen die voorkomen in de EML en de nieuwe labelsystematiek zijn opgenomen. De Emissions Trading System (ETS) maakt geen onderdeel uit van deze notitie. Deze wordt behandeld aan de sectortafel Industrie.

Wat is er nodig

- Om tot een normering te komen voor het gebouwgebonden energieverbruik die aansluit bij het werkelijke energieverbruik is er onderzoek nodig door onafhankelijke onderzoeksinstanties om inzicht te krijgen op het werkelijke energieverbruik van alle type gebouwen. Op basis van deze data zal bepaald kunnen worden of één norm voor alle sectoren toereikend is of per cluster van sectoren een aparte norm nodig is. Met als doel om zo dicht mogelijk bij de werkelijke CO₂ uitstoot te komen. Daarnaast kan dit ook inzicht bieden in welke norm, acceptabel is voor een sector. Een onhaalbare norm, door hoge investeringskosten en lange terugverdientijden, draagt niet bij aan het draagvlak.
- In 2020 krijgen alle kleine verbruikers een slimme meter (groot verbruikers hebben dit al). Hierdoor kan data verzameld worden om het werkelijke energieverbruik te kunnen meten en gebruikt wordt om te handhaven. Hiervoor zitten in de Energieregistratie- en bewakingssysteem (EBS) al haakjes.
- Om labels beter aan te laten sluiten bij de toekomstige ambities is het noodzakelijk om het energielabel te laten indexeren. Een A-label zou bijvoorbeeld gelijk moeten staan aan het energieneutraal zijn van het gebouw gebonden deel. Het moment van doorvoeren moet gelijklopen met invoering van de normering. Dit is cruciaal om deflatie van een label voor de tijd te voorkomen en om de norm op een minimaal C-label in 2023 niet te laten veranderen.
- Aansluiten met normering bij de Regionale Energie Strategie (RES), en de wijkgerichte benadering / gemeentelijke transitieplannen naar aardgasvrij. Hierin is de energiedrager leidend die in een wijkaanpak wordt gekozen om een wijk of gebied van het aardgas af te krijgen.
- Belemmeringen in wetgeving wegnemen die de verduurzaming in de weg staan. Bijvoorbeeld de verhuurder niet beschouwen als energieleverancier als zij hun huurders voorzien van energie via afspraken in de huurovereenkomst.

Datastelsel

Er is een breed draagvlak vanuit de gehele sector, om data over het werkelijke energieverbruik van de gebouwde omgeving te verzamelen en te gebruiken voor een benchmark. Om iets te kunnen zeggen over het kWh/m², is er een pakket aan data nodig (zie codering). Zoals de BVO, gebouwfunctie, energieverbruik, verbruik specifieke van HVAC (heating) (verwarming), ventilation (ventilatie) en airconditioning (airconditioning of koeling)) systemen en dergelijke. Voorgesteld wordt om data over het werkelijk energieverbruik door een dataplatform te laten verzamelen en te gebruiken voor het opstellen van de hiervoor genoemde normen voor het label. Deze informatie is grotendeels aanwezig, enkel versnipperd bij verschillende organisaties en data-partijen. Deze data kunnen ook worden gebruikt om de maatregelen lijst in de Wet Milieubeheer te moderniseren. Het datastelsel dient uiterlijk 1-1-2020 operationeel te zijn, hetgeen betekent dat betrokken organisaties al in het najaar van 2018 functionele specificaties voor dit datastelsel dienen op te stellen.

Tijdsplanning

Gezien de lange procedures voor wetgeving, adviseren wij om direct het proces voor een datastelsel ingang te zetten om de normering in wetgeving vast te leggen. Tegelijkertijd kan het proces om data te verzamelen gestart worden. Met als doel om uiterlijke 01-01-2021 duidelijk wetgeving voor de normering voor utiliteitsgebouwen in gang te laten treden, aansluitend bij de regionale energie strategie. In deze nieuwe wetgeving zijn heldere termijnen nodig met duidelijke methodieken, bijvoorbeeld voor 2023, 2030 en 2050.

Handhaving

Handhaving is van cruciaal belang om bovengenoemde in goede banen te leiden. Hiervoor is een duidelijk sanctiebeleid nodig en voldoende middelen voor handhaving. Zonder deze twee voorwaarden zal normering niet de gewenste impact hebben.

- **Gebouwgebonden energie** is met de labelsystematiek voor utiliteitsgebouwen voorzien in een landelijk systeem waar de labels worden geregistreerd, hierdoor is het eenvoudig vast te stellen of aan een labelverplichting is voldaan. Een gecertificeerd systeem voor de afgifte en registratie van labels bewaakt de betrouwbaarheid van de labels. De gebouweigenaar is verantwoordelijk voor het naleven.
- **Niet-gebouwgebonden energie** is met de informatieplicht voor de Wet Milieubeheer hierin de eerste stap in vereenvoudigde handhaving. Dit zou een plek kunnen krijgen in de nieuwe normering voor gebruikgebonden energie. Door middel van het ontwikkelen van een benchmark met behulp van slimme meters en een online datastelsel zal handhaving een eenduidige methodiek krijgen. Duidelijke en strikte consequenties helpen hierbij. De gebruiker is verantwoordelijk.

Gebouweigenaren kunnen in overleg met bevoegd gezag tijdelijk afwijken van normering, wanneer zij op basis van vastgestelde en gecommiteerde Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan (DMJOP) en/of Meerjarig Vastgoed Verduurzamingsplan (MJVP) kunnen laten zien een natuurlijker moment voor een verdergaande verbetering van hun gebouwen te hebben ingepland. Of een jaarlijks aantoonbaar lager werkelijk energieverbruik dan de geldende norm. Wat leidt tot vermindering van lastendruk voor de ondernemer en kosten-efficiëntere handhaving voor het bevoegd gezag. De besluitvorming dient ondersteund te worden door sectorale routekaarten van koepelorganisaties en overheid, met praktische hulpmiddelen voor totaalinzicht op gebouw- of portefeuille-niveau en standaardisatie van duurzame huurovereenkomsten en prestatiecontracten.

Circulaire gebouwen

Door te normeren op kWh per m², kan er een vertaling worden gemaakt naar de CO₂ uitstoot per m². In de toekomst kunnen CO₂ equivalenten worden toegevoegd om de verborgen impact, die het winnen en bewerken van materialen en productie van goederen met zich mee brengt, mee te wegen. Op deze manier wordt de energietransitie en de transitie naar een circulaire economie geïntegreerd.

8.2. Faciliteren

1. Van split incentive naar shared incentive

Bij verduurzaming van verhuur-vastgoed is de zogenaamde *split incentive* een bekende drempel bij verduurzaming: de partij die moet investeren (de verhuurder) is niet de partij die profiteert van de besparing (de huurder). Door de diversiteit aan gebouwtypes, gebruikers met energiebehoeftes is het onmogelijk om een one-size-fits-all oplossing aan te bieden.

De voorgestelde normering voor verduurzaming van utiliteitsbouw, heeft direct impact op de oplossingsmogelijkheden voor de split incentive. Door een helder onderscheid te maken tussen gebouwgebonden en niet-gebouwgebonden energieverbruik is voor de eigenaar, gebruiker en handhaver duidelijk wie verantwoordelijk is voor de benodigde investering. Publiekrechtelijk wordt de volgende verdeling van verantwoordelijkheden geregeld:

- ***Gebouwgebonden energie***
De gebouw eigenaar is verantwoordelijk op basis van het energielabel met de bijbehorende norm van kWh per m².
- ***Niet-gebouwgebonden energie***
De huurder of eigenaar-gebruiker is verantwoordelijk voor de maatregelen die staan beschreven in de maatregelen lijst in de Wet Milieubeheer.

De gebouweigenaren en huurder hebben de keuze uit verschillende opties om privaatrechtelijke afspraken te kunnen maken over benodigde maatregelen t.a.v. het gebouwgebonden en niet-gebouwgebonden energieverbruik. In de Handreiking Split Incentive van platform duurzaam huisvesting zijn er meerdere tools beschikbaar die hierbij kunnen helpen. Het is wenselijk als in die lijn meer tools ontwikkeld worden. Hieronder zijn vier opties beschreven om afspraken te maken tussen verhuurder en huurder:

- All-in huur
Dit is een huurprijs zonder bijkomende kosten ten aanzien van gas/water/elektriciteit. Eventuele andere kosten zouden hierin ook opgenomen kunnen worden. Het zou kunnen worden gehanteerd voor kantoorconcepten.
- Green Lease
In een Green Lease overeenkomst leggen huurders en verhuurders afspraken vast over verduurzaming van het gebouw en de verdeling van de kosten en baten.
- Standaard ROZ overeenkomst (zie de kruisjeslijst van Platform Duurzaam Huisvesting)
In het standaard ROZ model is er de mogelijkheid om binnen het juiste artikel van dit model een gezamenlijke doelstelling en ieders verantwoordelijk af te spreken ten aanzien van CO₂ uitstoot in het gebouw. Dit moet doorgevoerd worden in alle modelcontracten. In het model wordt verwezen naar de doelstelling die partijen (elders) hebben geformuleerd en nog gaan formuleren. Hierbij kan de concept van de kruisjeslijst ontwikkeld door Het Platform Duurzame Huisvesting gebruikt worden. Deze bestaat nu alleen nog voor kantoren, maar kan voor elke type vastgoed opgesteld worden. Hierin wordt een generieke verdeling tussen huurders en verhuurders afgesproken, wie waarvoor verantwoordelijk is in het gebouw.
- Prestatie contract
Een prestatiecontract, waarin verhuurder, huurder (en eventuele onderhuurder) en

uitvoerende partij met elkaar afspraken kunnen maken over de verdeling van investeringskosten en lagere energiekosten van technisch gegarandeerde besparingsprojecten. De uitvoerende partij garandeert de technische energieprestatie, de huurder betaalt daardoor met extra zekerheid een kostenneutrale prestatievergoeding aan de verhuurder en de verhuurder verdient zijn/haar investering terug. Na de contractperiode heeft verhuurder een verbeterd pand en de (onder)huurder een lagere energierekening.

Bovengenoemde opties zijn van toepassing in het geval van een single tenant. In het geval van een multi tenant zullen individuele huurders afspraken maken met de gebouw eigenaar in de lijn met de vier opties.

Randvoorwaarden:

- Het is aan de koepelorganisaties van de diverse vraagsegmenten om samen met UNETO-VNI, Bouwend Nederland en NVB om de standaardisering van de vier opties door te voeren. En een rol te spelen om partijen bij elkaar te brengen.
- De standaardisatie dient in nauwe samenspraak met het bevoegde gezag afgestemd te worden, zodat eenduidige handhaving toegepast kan worden.
- Er wordt vanuit verhuurders aangedrongen op een wettelijke verplichting tot medewerking als de totale huisvestingslasten niet toenemen van de huurder.
- Gebouw monitoring toepassen (ook tussenmeters, mag eventueel softwarematig op basis van schakelprofielen en logaritmes) om verbruik, prestatie en afrekening mogelijk te maken.
- Alleen met een helder onderscheid tussen gebouwgebonden en niet-gebouwgebonden energieverbruik in de normering, kan de split incentive opgelost worden.

2. Duurzaam taxeren

Het advies is om duurzaamheid mee in te nemen taxatierapporten. Een eenduidige manier of een algemene standaard is daarbij wenselijk. Het opnemen van duurzaamheid in taxaties zal kwalitatief moeten, zoals het verplicht opnemen van het energielabel in taxaties en in ROZ huurovereenkomst, een overzicht van de reeds genomen en nog te nemen verduurzamingsmaatregelen en kwantitatief, in de waarderingsmodellen van taxaties.

Concreet betekent dit:

- Definiëren format voor duurzaamheidsparagraaf in taxatierapporten, te bepalen door NRVT, RICS en NVB
- Afspraken maken over het inbedden van (historische) duurzaamheidsgegevens in vastgoeddatabases, opdat concreet gewerkt kan worden aan 'markt evidence';
- Opstellen van gedragen en uniforme duurzaamheidscriteria voor financiers en taxeren.

Vergroten informatievoorziening naar financiële intermediairs:

- Opleiden Nederlandse relatiemanagers Real Estate Finance i.s.m. DNB en NVB; Bijscholen taxateurs via NVM Academie Vastgoed (koppeling Permanente Educatie).

8.3. Coderen

Het onderdeel Coderen gaat uit van een aantal maatregelen, die mogelijk zouden moeten zijn op basis van de huidige beschikbare technologie. Onze visie is dat het transparant maken van het energiegebruik zal leiden tot benchmark in een bepaald gebied en/of binnen een sector, daarmee impact gaat hebben op energieverbruik en financierbaarheid en gaat leiden tot initiatieven om te verduurzamen.

1. Digitaliseren gebouwde omgeving

Digitale technologie wordt gezien als een belangrijk middel om energiebesparing te bereiken, de integratie van duurzame energie te vergroten en veranderende vraagpatronen te faciliteren. Transparantie in de monitoring is de belangrijkste sleutel, oftewel digitaliseer de omgeving en gebouwen. Een data stelsel is nodig om aanbod te valideren en aantrekkelijk te (kunnen) maken, zodat er een benchmark per sector op basis van normering opgezet kan worden. Tevens maakt het dan mogelijk te sturen op portefeuilleniveau. Het is van belang om zo snel mogelijk te zorgen voor aggregatie en ontsluiting van de volgende gebouw data:

- energieverbruik
- vierkante meters (bvo/vvo)
- gemiddeld piekverbruik over de seizoenen
- bouwjaar (kadastrale gegevens)
- aantal werkplekken
- opgewerkte duurzame energie
- gebouw informatie uit energielabel
- SBI-code (gebruiksfunctie object)

Gezien de steeds strengere wetgeving rondom het delen van data zou een onafhankelijke partij zoals de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) om deze data te beheren.

2. Standaardiseer en maak een benchmark

Standaardisatie is een belangrijke voorwaarde voor opschaling. UNETO-VNI, NVB en brancheorganisaties in de diverse sectoren dienen daartoe vanuit reeds succesvolle praktijkoplossingen en reeds beschikbare internationale standaarden (zoals ICP, IPMVP en ISO 50.016) markt-standaarden te ontwikkelen voor energieprestatiecontracten en daarop aansluitende financieringsarrangementen.

Voer op basis van beschikbare data een benchmark uit. Zo wordt er duidelijk wat het werkelijk energieverbruik is en kunnen vastgoedeigenaren hun eigen positie verbeteren. Gebruik in de tussentijd bijvoorbeeld de RVO benchmark om nu al een uitgebreidere benchmark te doen. Voordeel van zo'n benchmark is dat de markt dit zelf kan doen. Er kan wel een start gemaakt worden door bijvoorbeeld RVO met een benchmark (per bvo/vvo m2) per objecttype. Op termijn kan de benchmark worden overgenomen door de markt en kan hierdoor zelfregulerend zijn.

3. Digitaal platform

Maak een digitaal platform voor utiliteitsbouw dat gekoppeld is aan het hiervoor vermelde datastelsel. Gebruik dit platform voor grondstoffenpaspoorten, reststromen en lessons learned. Maak het tot een platform waar men qua inhoud en proces van elkaar kan leren.

4. Impact van verduurzaming op financiering

Banken kunnen naar hun zakelijke klanten communiceren dat bij investeringen in besparingsmaatregelen de lagere energielasten verdisconteerd zullen worden in de resterende financieringsruimte, waarmee de investering gefinancierd kan worden. In het verlengde daarvan zou ook als algemene richtlijn vastgesteld en gecommuniceerd kunnen worden dat achterblijvende verduurzaming tot beperking van de financieringsruimte kan leiden of tot een hogere risico-opslag, vanwege hogere asset-risico's.

5. Circulaire gebouwen

De focus ligt voornamelijk op de energietransitie en CO₂ besparing. In de toekomst zal de focus meer moeten verschuiven naar circulaire gebouwen en het materiaal gebruik. Hierin is de Transitieagenda Circulaire Bouweconomie leidend. In de normering is er een haakje mogelijk om aan te sluiten bij de CO₂ uitstoot per m².

8.4. Stimuleren

Er zijn diverse stimuleringsmaatregelen die de verduurzaming van vastgoed een impuls kunnen geven. In de verder uitwerking zullen onderstaande mogelijkheden verder uitwerken en aanvullen.

1. ESCo

Om bij de ontwikkeling van business-cases van ESCo-projecten de onzekerheid weg te nemen over wel of niet toe te passen van de EnergieInvesteringsAftrek (EIA), is een landelijke ruling van de Belastingdienst wenselijk dat de ESCo-vorm als zodanig geen beletsel voor EIA kan vormen. De gewenste Landelijke ruling van EZK is dat ESCo-entiteiten in alle sectoren van de gebouwde omgeving in aanmerking komen voor BMKB of een ander garantie-instrument.

2. Ondersteuning van kwetsbare doelgroepen

Voor specifiek kwetsbare (lastig te financieren) doelgroepen in de utiliteit waarvoor wel de maatschappelijke wens tot verduurzaming bestaat en besparingsprojecten met langere looptijden zou een specifiek garantie-instrument vanuit de overheid nuttig zijn om deze hogere kredietrisico's af te dekken en daarmee financieren laagdrempeliger te maken.

3. Routekaart utiliteitsbouw

Voornamelijk voor eigenaren met vastgoed in eigen gebruik is vaak nog onbekend welke stappen en maatregelen zij kunnen nemen. Koepelorganisaties vanuit de verschillende utiliteits-sectoren ontwikkelen met UNETO-VNI, Bouwend Nederland en NVB gezamenlijke routekaarten voor utiliteitsbouw "hoe te verduurzamen om in 2030 tot halvering van energieverbruik te komen en hoe je voor te bereiden op de energietransitie tussen 2030 en 2050". Hierin kunnen een aantal zaken verder worden uitgewerkt: bijvoorbeeld een procesaanpak voor individuele vastgoedorganisaties, een routekaart professioneel asset management op sectorniveau en een routekaart voor gemeentelijk vastgoed. Met als voornaamste doel om een helder stappenplan met tijdslijn richting 2050 weer te geven voor verschillende vastgoedeigenaren.

4. Integrale gebiedsgerichte aanpak.

Voor woningen staat een wijkaanpak centraal, wat gebaseerd is op de warmteplannen (per 2021). Naast energie zijn andere infrastructuren en ruimtelijke belangen in de bestaande gebouwde omgeving aan vernieuwing toe. Voor leefbaarheid en kosten zijn deze onderdelen slim te combineren. Gemeentes en andere partijen (bijvoorbeeld netbeheerders) spelen in het besluitvormingsproces om tot een logische en kosteneffectieve systeemkeuze te komen per wijk of gebied een belangrijke rol. Hierin moet een integrale gebiedsgerichte aanpak in worden opgenomen waar ook bedrijven, bedrijventerreinen, industriegebieden en kantoorparken vroegtijdig worden betrokken.

5. Financiering

Maak duurzame investeringen eenvoudiger te financieren door de BMKB (Borgstellingsregeling MKB) open te stellen voor de opstartfase van ESCo's. Bijkomend voordeel is dat hierdoor het split incentive probleem kleiner wordt. Maak handreikingen voor elke sector zodat zij beter zicht hebben op welke manieren van financiering beschikbaar zijn, inclusief rekenvoorbeelden. Nader uitwerking is nodig om het punt van het belonen van de first movers, passend bij de specifieke subsectoren.

6. Atlas warmte en koude overschotten

Het uitwisselen van warmte en koude overschotten tussen gebouwen kan leiden tot zeer kosteneffectieve maatregelen. Een atlas waarin de warmte en koude overschotten zichtbaar kan hierbij helpen.

9. Specifiek vastgoed

Sportaccommodaties en monumenten zijn in aparte werkgroepen besproken met specifieke partijen. Dit heeft geresulteerd in de volgende stukken:

Sportaccommodaties

In Nederland zijn er circa 23.000 sportaccommodaties in publiek of privaat eigendom, met in totaal 5,7 miljoen vierkante meter. Als sociale ontmoetingsplaats zijn zij bij uitstek geschikt om verduurzaming onder de aandacht te brengen. Een aantal sportaccommodaties hebben mede door de EDS-regeling en de SDE+ regeling- duurzame maatregelen genomen. Om alle sportaccommodaties te verduurzamen is volgens schatting van de Stichting Waarborgfonds Sport (SWS) meer dan 2 miljard (inschatting van BNG op basis van 3000 accommodaties) aan investeringen nodig. De uitdagingen zitten voornamelijk in het ondervangen van de 'split incentive' tussen gemeente en sportorganisatie en het terugbrengen van relatief lange terugverdiertijden bij bepaalde type sporten (onder andere atletiek, korfbal, handbal).

Door gebrek aan courant onderpand, de magere financiële positie en het ontbreken van expertise zijn banken huiverig aan deze sector te lenen. Om investeringen in de 'sport' desondanks tot stand te laten komen kan gedacht worden van het inrichten van een fonds. Om het loket waar de borging aangevraagd kan worden samen te voegen met een loket voor financiering welke bij voorkeur in niet-commerciële handen is.

In het Sportakkoord is door alle betrokken partijen afgesproken dat er één herkenbaar punt komt waar kennis van de sector en verduurzamingsmaatregelen gecentraliseerd kan worden. Vanwege de borgstelling door SWS kan voor de financieringskant een loket snel worden opgericht en kan tegen minimale kosten financiering worden opgehaald uit de markt. De kosten om zo een regeling uit te werken zullen beperkt zijn (< Euro 10 Mln) indien een succesvol initiatief als het Nationaal Energiebespaarfonds gekopieerd zal worden.

Monumenten

Als onderdeel van de klimaattafel gebouwde omgeving hebben de partijen in de monumentensector met elkaar gesproken en een routekaart ingediend voor het verduurzamen van monumenten. De partijen hebben dit gedaan vanuit de overtuiging dat ook monumenten kunnen en moeten verduurzamen: voor het klimaat én om ze op verantwoorde wijze door te kunnen geven aan toekomstige generaties.

Routekaart voor monumenten

De partijen in de monumentensector streven naar een CO₂-reductie van 40% in 2030 en 60% in 2040, als gemiddelde over de gehele voorraad monumenten. Daarbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij natuurlijke momenten van de eigenaar, waarbij gezocht wordt naar een optimale balans tussen opbrengsten in termen van energie-efficiëntie, kostenefficiëntie én behoud en herstel van monumentale waarden. Het werkelijke energieverbruik vormt het uitgangspunt. Er wordt naast energiebesparing ingezet op het (al dan niet collectief) opwekken en uitwisselen van groene energie en warmte. De partijen spreken de intentie uit om de routekaart verder uit te werken zodat voor 1 mei 2019 duidelijk is hoe het monumentaal vastgoed zal worden verduurzaamd.

Wijkgerichte aanpak voor aardgastransitie

Gemeenten voeren regie op de wijkgerichte aanpak, maar doen dit samen met eigenaren, bewonersorganisaties, netbeheerders, warmtebedrijven, bouw- en installatiebedrijven, woningcorporaties, medeoverheden en maatschappelijke organisaties. Ook de partijen in de monumentensector, in hun hoedanigheid als eigenaar, belangenbehartiger of deskundige, spreken de intentie uit om hieraan mee te werken en onderschrijven het belang van de wijkgerichte aanpak. De betrokkenheid van de partijen richt zich daarbij niet alleen op monumenten, maar ook op een zorgvuldige inpassing van de transitie in de waardevolle historische stads- en dorpscentra en gebieden.

10. Werkgroep samenstelling

De samenstelling van de werkgroep was als volgt:

Co Koning	(VastgoedBelang)
Frank van Blokland	(IVBN)
Thomas Piessens	(Uneto-VNI)
Marco Witschge	(Uneto-VNI)
Niels Hanskamp	(VNG)
Stephanie van de Wiel	(VNG)
Gerco van de Berg	(NVM)
Marie Louise Tabben	(min. BZK)
Anneke van Kempen	(min. BZK)
Martin Mooij	(DGBC)
Yvette Watson	(FMN)
Dolf Kloosterziel	(Detailhandel Nederland)
Harry van Huut	(Bouwagenda)
Ivo Opstelten	(Stroomversnelling)
Frank Agterberg	(NVDE)
Dick Zeegers	(SWS)
Rutger Schuur	(ABN Amro/DGBC)
Thomas Dekker	(Rabobank)

Voor de stuk met betrekking tot monumenten zijn de volgende partijen bij betrokken: Federatie Grote Monumentengemeenten, Federatie Instandhouding Monumenten, Nationale Monumentenorganisatie, BOEi, Aedes, Nyenrode Business Universiteit, De Groene Grachten, OOM Advies, Huis en Erfgoed Collectief, Vereniging Provinciale Monumentenwachten Nederland, Nationaal Restauratiefonds, Rabobank, Vereniging Natuurmonumenten, Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, Interprovinciaal Overleg en het Rijk (waaronder RVB en RCE).

Datum

22 juni 2018

Contactpersonen

Thomas Dekker

thomas.dekker@rabobank.nl

Rutger Schuur

rutger.s.schuur@nl.abnamro.com

Bijlage 1:

Overzicht per gebouw type, energiebehoefte, aantallen en % voldoen aan de Wet Milieubeheer. Zorg en onderwijs zijn donker aangezien ze niet in deze paper worden meegenomen. De pijlen wijzen de meest kansrijke bouwtypes aan.

Gebouwtype	(PJ) Gasverbruik	(PJ) Elek verbruik	% PJ gas	% PJ elek	% opp mln. m2 (GO)	aantal gebouwen	% gebouwen	% gebouwen onder Wm	% vloeropp. Wm
ZORG									
→ kantoor	26	20	16%	17%	15%	56.359*	15%	32%	87%
ziekenhuis	4	2	3%	1%	1%	193	0%	77%	100%
tehuis met overnachting	4	2	2%	1%	2%	807	0%	48%	91%
opvang zonder overnachting	2	1	2%	1%	1%	4.761	1%	27%	74%
medische (groeps)praktijk	5	2	3%	2%	2%	16.125	4%	9%	66%
gezondheidszorg, woon (verpleeghuis)	7	3	4%	3%	3%	9.229	3%	-	-
ONDERWIJS									
basisschool	3	1	2%	1%	2%	5.069	1%	23%	50%
voortgezet onderwijs	2	1	1%	1%	2%	2.071	1%	88%	98%
MBO/HBO/ universiteit	1	1	1%	1%	1%	596	0%	85%	99%
onderwijs overig	5	2	3%	2%	3%	2.955	1%	-	-
→ supermarkt	2	4	1%	4%	1%	4.885	1%	57%	96%
→ winkel zonder koeling	12	11	8%	9%	9%	80.132	22%	14%	67%
→ café/restaurant	26	19	16%	16%	7%	64.564	17%	44%	85%
hotel	2	1	1%	1%	1%	1.868	1%	50%	92%
vakantiepark	3	0	2%	0%	3%	5.895	2%	15%	48%
bijeenkomstfunctie (o.a. musea, theaters)	1	1	1%	1%	1%	2.154	1%	32%-60%	84%-94%
sauna	0	0	0%	0%	0%	91	0%	44%	91%
SPORT									
sportaccommodatie binnen	4	2	2%	2%	2%	5.368	1%	50%	90%
sportaccommodatie buiten	1	0	0%	0%	0%	1.500	0%	28%	84%
zwembad	1	0	0%	0%	0%	252	0%	66%	98%
INDUSTRIE EN OPSLAG									
datacenter	0	2	0%	2%	0%	133	0%	100%	100%
garage/showroom	3	2	2%	2%	2%	10.402	3%	24%	67%
autoschadeherstelbedrijf	1	0	0%	0%	0%	2.396	1%	28%	66%
groothandel met koeling	0	0	0%	0%	0%	469	0%		
groothandel zonder koeling	1	1	0%	1%	1%	8.213	2%		
bedrijfshal; opslag met koeling	1	3	1%	3%	1%	1.805	0%		
→ bedrijfshal; opslag zonder koeling	33	26	21%	22%	34%	55.109	15%		
bedrijfshal; productiehal, opslag	1	1	0%	1%	1%	4.135	1%		
laboratoria	0	0	0%	0%	0%	41	0%		
celfunctie	1	0	0%	0%	0%	27	0%	94%	100%
overig (oa. station, parkeergarages, overslag)	8	8	5%	7%	6%	21.404	6%	-	-
Totaal	160	119	-	-	480	369.009	-		