



DUURZAME GEBOUWEN NIEUWSKRANT

10^e
Editie

juni 2013



“Verduurzamen van gebouwen bespaart niet alleen veel energie, CO₂ en geld, maar leidt vooral tot een betere verhuurbaarheid, hogere vastgoedwaarde en beter comfort. Zes keer winst kun je zeggen. Wat voor mij persoonlijk bovenal telt is de bijdrage die het verduurzamen van gebouwen levert aan het bereiken van de nationale en Europese energiedoelstellingen. Want eenderde van het energiegebruik in Nederland komt voor rekening van de gebouwde omgeving. Hier is veel winst te boeken.

In de commerciële vastgoedsector is duurzaamheid een hot item. Koplopers laten mooie voorbeelden zien. Zoals het DUO-label in de retail en de menukaart Green Lease als oplossing voor de split incentive tussen huurder en eigenaar. Ook het maatschappelijk vastgoed kent een enorm energiebesparingpotentieel. Het is goed om te zien dat veel gemeenten actief aan de slag zijn om hun vastgoed te verduurzamen.

De analyse van succesvolle projecten laat zien dat deze voortkomen uit het overbruggen van tegenstellingen. Partijen kijken over hun schaduw heen en komen tot samenwerkingsvormen die winst opleveren voor alle betrokken partijen. Dat is te zien bij innovatieve aanbestedingen en contractvormen, de opkomst van ESCo-diensten, samenwerking zoals binnen het Platform Duurzame Huisvesting en de DGBC, en bijvoorbeeld aan nieuwe initiatieven zoals het SER-akkoord en de Green Deal Utiliteitsbouw, zoals voorgenomen in het regeerakkoord.”

Drs. J.M.C. Smallenbroek, Directeur Bouwen, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

“VERDUURZAMEN IS HET NIEUWE VERDIENMODEL VOOR DE BOUW”

Heel veel energie besparen en tevens geld verdienen, dat kan door utiliteitsgebouwen aan te pakken. Met renovatie van verouderde en vergroening van goed functionerende gebouwen zijn jaarlijks honderden miljoenen euro's te besparen. Fijne bijkomstigheid: de waarde van de panden blijft behouden en de werk- en leefomgeving verbeteren. Waarom gebeurt dit nog niet? “De grootste barrière zit in ons hoofd.”

“Verduurzamen van gebouwen levert de bouw de komende 20 tot 30 jaar zo'n 100.000 banen op”, zegt Jan Rotmans, hoogleraar duurzaamheid en transities van de Erasmus Universiteit Rotterdam. “Bovendien stijgt de waarde van de gebouwen, terwijl energierekening en CO₂-uitstoot fors dalen. Kortom, iedereen heeft hier voordeel bij. Maar de betrokken partijen realiseren zich dit onvoldoende.”

Investeren

“Iedereen lijkt aan te hikken tegen de investeringskosten”, zegt Rotmans. “Bedrijven hebben de voordelen van het verduurzamen van hun gebouwen nog onvoldoende in beeld. Intussen blijft de energierekening stijgen. De bouwsector blijft hopen op het aantrekken van de nieuwbouwproductie en heeft niet door dat in het verduurzamen van bestaande gebouwen hun nieuwe verdienmodel ligt. De woningcorporaties zijn ingeklemd door de ministeries en de private investeerders hebben geen garantie op een hoog rendement op hun investering. Pensioenfondsen en banken kunnen en moeten het initiatief nemen voor deze investeringen. Op dit moment zijn diverse pogingen gaande om pensioenfondsen hiervoor te interesseren.”

Korte termijn

“Ondernemers kijken vooral naar besparingen op korte termijn”, vult Guisepppe van der Helm aan, directeur van de Vereniging Beleggers voor Duurzame Ontwikkeling (VBDO).

“Willen ze een maatregel doorvoeren, dan moet de terugverdiendtijd vaak minder zijn dan twee jaar. Het is veel ondernemers onbekend dat er zoiets bestaat als de Wet Milieubeheer en dat elke maatregel die binnen vijf jaar tijd is terugverdiend, verplicht moet worden uitgevoerd. Bewustzijn is hierin een heel belangrijke factor. Dit kun je vergroten door bedrijven bijvoorbeeld te verplichten om een energieparagraaf op te nemen in hun jaarverslag. En een praktische oplossing is het opstellen van een overzichtelijke lijst met energiebesparende maatregelen die de Wet Milieubeheer voorschrijft. De lijst moet zodanig toegespitst zijn naar type gebouw dat een bedrijf precies kan zien welke maatregel het moet uitvoeren en wat het oplevert.”

Verduurzamen van de voorraad

De grootste winst zit in het verduurzamen van vuile, verouderde gebouwen. Afhankelijk van locatie en casco kun je kiezen voor ingrijpend renoveren of slopen en vervangen. Op nummer twee staat het vergroenen van goed functionerende gebouwen. Eigenaar en huurder kunnen samen zoeken naar optimale mogelijkheden. De hulpmiddelen hiervoor zijn recent beschikbaar gekomen; de groene huurovereenkomst Greenlease, prestatiecontracten met ESCo's en duurzame meerjaren onderhoudsplannen (DMOP's). Als renovatie of vergroening niet mogelijk zijn, resteren er altijd nog losse maatregelen die veel energie besparen. Denk aan het beter inregelen van klimaatinstallaties voor verwarmen, koelen, warm tapwater en energiezuinige of 'slimme' verlichting.

Navolgbare voorbeelden

Dat verduurzaming van onze gebouwen voorraad aantrekkelijk is, laten tal van succesvolle projecten zien. In veel gevallen met hulp en/of advies van Agentschap NL. Meer over maatregelen, succesvolle projecten en andere verduurzamingsoplossingen leest u verderop in deze krant!



VOLG ONS OP TWITTER VIA @SLIMMEENERGIE

Andere edities bekijken? <http://bit.ly/nieuwskrant>



Ad Oskam

Meer weten? Zie pagina 4 en 5



Deka Immobielien verduurzaamde Daelse Kwint in Utrecht van F naar A en verlengde de huur met Movares voor tien jaar.



Gasterra heeft het verduurzaamde pand van Triodos Vastgoedfonds in Groningen in gebruik genomen. Dit is verbeterd van G naar A+, met een Greenlease contract. De Zwarte Hond is de ontwerper. Foto: Harry Cock.



Het meest duurzaam gerenoveerde gebouw van Nederland: het provinciekantoor Noord-Holland in Haarlem. De provincie heeft dit gebouw verduurzaamd van label G naar A++, NESK voorbeeldproject.



Gemeente 's-Hertogenbosch verbouwde de voormalige koekjesfabriek tot een bruisend cultureel centrum. De Verkadefabriek is verduurzaamd van label G naar A.

BEDRIJFSLEVEN LAAT KANSEN LIGGEN

VBDO ONDERZOEK BIJ 23 BEURSGENOTEERDE ONDERNEMINGEN

Uit onderzoek dat de VBDO, Vereniging van Beleggers voor Duurzame Ontwikkeling, heeft uitgevoerd in opdracht van Agentschap NL, blijkt dat van de 23 grote, beursgenoteerde ondernemingen in Nederland slechts 55% maatregelen treft die een terugverdiendtijd hebben langer dan 3 jaar. Uit het onderzoek blijkt ook dat de jaarverslagen vrijwel geen melding maken van het voldoen aan de energieparagrafen uit het activiteitenbesluit van de Wet Milieubeheer. Slechts twee bedrijven maken hier vrij summier melding van. Het goede nieuws is dat 50% van de bedrijven in de enquête aangeeft dat zij bereid is in 2013 een passage in het duurzaamheidsverslag op te nemen over energiebesparingsmaatregelen met een terugverdiendtijd van 5 jaar of korter.

LANCERING DUOLABEL KANTOREN

Op vastgoedbeurs PROVADA lanceren Bouwinvest en Search Ingenieursbureau een nieuw meetinstrument voor energie in kantoorvastgoed. Het Duolabel Kantoren is een verbetering van het energielabel. Het vult de energiemeting aan met een concreet overzicht van de mogelijkheden voor een energiezuinig kantoorpand. Bedoeld voor zowel huurder als verhuurder en gericht op samenwerking.

Het Duolabel Kantoren is voor Bouwinvest geen doel op zich, maar een manier om het gesprek met de huurders aan te gaan over verdere verduurzaming van de bedrijfsvoering. Bouwinvest koos voor een partnerschap met Search om samen een aantal producten te ontwikkelen en elkaars klankbord te zijn. Het nieuwe Duolabel volgt uit de eerste projecten: het inzichtelijk maken van de energieprestaties van het vastgoed.



Michel Baars, bedrijfsdirecteur van Search Ingenieursbureau, en Allard van Spaandonk, directeur Nederland van Bouwinvest, ondertekenen de samenwerkingsovereenkomst.

MONUMENTEN

Nederland heeft zo'n 80.000 rijksmonumenten, 40.000 gemeentelijke monumenten en 200.000 objecten met een cultuurhistorische waarde. Onderhoud vormt steeds vaker een (financieel) probleem. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft onderzocht dat investeringen in cultureel erfgoed leiden tot meerwaarde, maar niet altijd tot direct rendement. Via de Monumenten-Monitor kunt u financiële, bouwkundige, kadastrale en onderhoudsgegevens van monumenten opvragen. www.monumentenmonitor.nl

Extra geld voor herbestemming

Onlangs heeft Minister van Cultuur, Jet Bussemaker, het budget van de Subsidie-regeling stimulering herbestemming eenmalig opgehoogd met 3,8 miljoen euro. In totaal is daardoor 6,2 miljoen beschikbaar voor haalbaarheidsonderzoeken, wind- en waterdicht maken en noodvoorzieningen.

Verduurzamen van Monumenten

Bij renovatie van monumenten kunnen ook energiebesparende maatregelen worden toegepast. Mooie voorbeelden van zeer duurzaam gerenoveerde monumenten zijn Central Post, de Verkadefabriek en De Tempel: ze zijn verbeterd van energielabel G naar A of A+. Enkele partijen uit overheid en bouw hebben een rekenmethode ontwikkeld voor het verduurzamen van monumenten: de DUMO-rekenmethode. Zie www.duurzamemonumenten.nl

DIENST VASTGOED DEFENSIE VERDUURZAAMT GEBOUWEN

De Dienst Vastgoed Defensie (DVD) heeft ca. 11.600 gebouwen in eigendom en beheer, totaal circa 6,4 miljoen m² bvo. De DVD is daarmee een van de grootste vastgoedbedrijven in Nederland. Ter vergelijking: de Rijksgebouwendienst heeft met circa 7 miljoen m² 11% van alle kantoorgebouwen in Nederland in gebruik. De DVD portefeuille bevat wel veel specifieke gebouwen op eigen terreinen, zoals kazernes, opslagloodsen, munitiedepots en bunkers. In de periode van 2009 tot 2017 werkt DVD aan de verduurzaming van zo'n 800 (verwarmde) gebouwen. In gebouwen

waar energiebesparende maatregelen zijn getroffen en ook de energetische hardware en software zijn aangepast, krijgen de gebouwbeheerders gebruiksinstructies en een opleiding voor het energiebeheer. De DVD laat een pilot "Duurzaam Beheer en Onderhoud" uitvoeren op een van haar objecten; medio 2013 wordt de eindrapportage verwacht.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Erik Haak, adviseur Vastgoed bij de DVD, he.haak@mindef.nl.



De Kromhout Kazerne in Utrecht, hoofdkwartier van de Koninklijke Landmacht, is eind 2011 opgeleverd en bevat bijna 4.000 werkplekken, plus sport-, vergader-, restaurant- en legeringsfaciliteiten. BNA Gebouw van het jaar 2013. www.mvsa.nl

EXPERTTEAM KANTOORTRANSFORMATIE ONDERSTEUNT GEMEENTEN

Welke leegstaande kantoorpanden zijn geschikt voor herbestemming? Welke oplossingsrichting (slopen of transformeren) is financieel gunstiger? Hoe kunt u de gemeenteraad ervan overtuigen dat actief transformatiebeleid van belang is? Bent u op zoek naar meer informatie over tijdelijke woonconcepten of naar meer inzicht in de afnemersmarkt? Het expertteam kantoortransformatie, een samenwerking tussen het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de Vereniging Nederlandse Gemeenten en Agentschap NL, staat gemeenten en eigenaren bij met kennis en kunde over uiteenlopende onderwerpen, zoals het toepassen van bouwkundige wet- en regelgeving, projectorganisatie, financiering, fiscale mogelijkheden, woon- en inrichtingsconcepten en het bij elkaar brengen van eigenaren en potentiële afnemers. De inzet van een expert door een gemeente wordt voor 50% vergoed door het Rijk. Op de websites www.agentschapnl.nl/kantoortransformatie en www.herbestemming.nu vindt u de laatste ontwikkelingen rond herbestemmen en kantoortransformatie in het bijzonder. Contact: kantoortransformatie@agentschapnl.nl, 088-6025380.

SLIM ENERGIEMANAGEMENT BESPAART RIJKSOVERHEID MILJOENEN

In 2020 wil de Rijksoverheid 25 procent minder energie verbruiken. Om dit doel te bereiken, is energiemangement een onontbeerlijke basis. Hiervoor heeft Rijkswaterstaat (RWS) een energiemangement systeem voor de hele Rijksoverheid ontwikkeld waarop alle 5.500 aansluitingen zijn aangesloten. Van kantoor- en gerechtsgebouwen tot vliegvelden, tunnels, gevangenissen, sluizen en openbare verlichting. In 2013 zullen deze aansluitingen allen voorzien zijn van een op afstand uitleesbare (slimme) meter. Met deze gegevens detecteert RWS automatisch afwijkende afnameprofielen en is, door middel van benchmarking, het besparingspotentieel eenvoudig inzichtelijk te maken. Daarnaast zijn er financiële besparingen gerealiseerd door de koppeling van het systeem met energie inkoop en digitale facturatie. RWS nodigt andere overheden uit kennis te nemen van dit systeem. Want: "Een slimme meter maakt energie concreet". Voor meer informatie: RWS, Johan Roelandschap, johan.roelandschap@rws.nl.

FISCAAL VOORDEEL VIA DE EIA, MIA EN VAMIL

De EIA (Energie-investeringsaftrek) is een fiscale regeling van de ministeries van EZ en Financiën. De winstaf trek bedraagt maximaal 41,5% van de investeringskosten. Op de EIA-lijst staan 160 investeringen, waaronder warmtepompen, WKO in de bodem, grondwarmtewisselaars, HR-pompen, PV-systemen, zonnecollectorsystemen, diverse installaties voor verlichting, klimaatsystemen en WTW-installaties. Ook het verbeteren van het energielabel van een bestaand utiliteitsgebouw komt voor EIA in aanmerking. En kosten voor een energieonderzoek, energieadvies of

maatwerkadvies. Meer informatie: www.agentschapnl.nl/eia, 088-6023430, of eia@agentschapnl.nl.

De MIA (Milieu-investeringsaftrek) en Vamil zijn fiscale regelingen van de ministeries I&M en Financiën. Sinds 2012 komen nieuwe en gerenoveerde gebouwen in aanmerking met een BREEAM-keurmerk (niveau excellent of very good), met een bepaalde GPR Gebouw 4 score of een Groenverklaring. Op de Milieulijst staan verder zo'n 360 voorzieningen met een maximale winstaf trek van 36%. Bijvoorbeeld een vegetatiedak, een

regenwaterinstallatie, milieuvriendelijke verlichting, emissiearme verwarmingsketels, waterbesparende toiletten en infiltratiesystemen. Meer informatie: www.agentschapnl.nl/miavamil, 088-6023480, of miavamil@agentschapnl.nl.

De EIA, MIA en Vamil zijn bedoeld voor ondernemers: organisaties die inkomsten- of vennootschapsbelasting betalen en fiscaal eigenaar zijn van de bedrijfsmiddelen waarin zij hebben geïnvesteerd.

VERDUURZAMEN VAN GEMEENTELIJK VASTGOED

Eén centrale, professionele afdeling voor alle gemeentelijke gebouwen; veel gemeenten zijn hiermee aan de slag. Hierdoor maken zij het mogelijk om beleid breed te implementeren, de gebouwen te laten voldoen aan moderne kwaliteitseisen en om verduurzaming structureel op te pakken. Verduurzamen bespaart niet alleen veel energie, CO₂ en geld, maar leidt ook tot behoud van de vastgoedwaarde en een hoger comfort. En gemeenten geven zo het goede voorbeeld aan burgers en bedrijven.

Stappenplan

Op het maatschappelijk vastgoed kan 450 miljoen euro per jaar aan energiekosten worden bespaard. Van de 80 à 90 miljoen m² maatschappelijk vastgoed in Nederland is bijna de helft in bezit van gemeenten, dus ligt hier een mooie taak. Verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed vereist daadkrachtige wethouders en creatieve ambtenaren om de nodige dilemma's op te lossen. En een structurele aanpak vraagt om een goede voorbereiding, aandacht voor het interne proces en inzicht in de strategische, technische en energetische opties.

STAPPENPLAN

Vorbereiding:

- Beleid en ambities in beeld brengen
- Vastgoedportefeuille, huur- en beheercontracten in beeld brengen
- Energiecijfers en geldstromen transparant maken
- Financiering of budget regelen
- Selecteren van (clusters) gebouwen voor verduurzaming

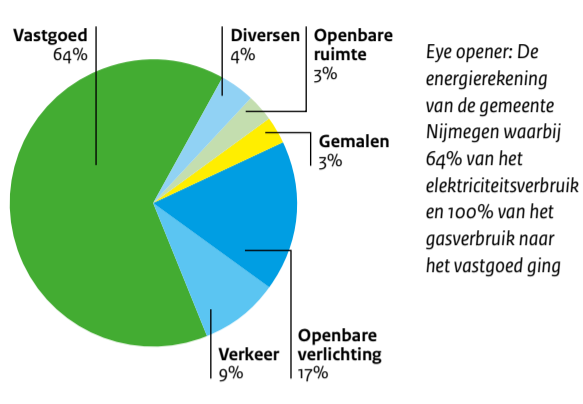
Intern proces:

- Bestuurlijk draagvlak en samenwerking tussen diensten verzorgen
- Expertise in duurzaamheid, inkopen, prestatiecontracten en opdrachtgeverschap inschakelen
- Draagvlak en communicatie binnen de interne organisatie
- Denken vanuit TCO, duurzaamheid zien als businesscase

Strategische, technische en energetische opties:

- Oplossen van de split incentive, bijvoorbeeld via Greenlease
- Duurzaamheid integraal opnemen in regulier onderhoud, via de MJOP's
- Bemetren, monitoren en herinregelen van de klimaatinstallaties
- Uitvoeren van maatregelen uit de Wet Milieubeheer
- Vergroenen van gebouwclusters via een ESCo
- Een of meerdere grote gebouwen energiezuinig renoveren

Verdeling elektriciteitsverbruik (27 mln kWh)



Quick wins

Het is aantrekkelijk om te starten met maatregelen die gemakkelijk toe te passen zijn, of zichzelf snel terugverdienen, de zogenaamde quick wins. Zo vloeit er snel geld terug, dat weer opnieuw kan worden ingezet voor maatregelen in andere gebouwen of voor maatregelen met een langere terugverdientijd. Bijvoorbeeld herinregelen van klimaatinstallaties kan al snel 10 tot 15% energie besparen. Zo bespaart het verkorten van schakeltijden van luchtbehandeling, verwarming en koeling in een Utrechts kantoorpand (2.160 m²) € 3.465 per jaar. Het aanbrengen van apart schakelbare verlichtingsbalken in een sporthal (2.920 m²) kost € 2.500, en bespaart € 3.500 per jaar. Toepassen van energiezuinige verlichting kan 30 tot 60% energie besparen. Gemeente Nijmegen investeerde bij parkeergarage Kelfkensbos voor € 38.000 in energiezuinige verlichting. Het levert nu jaarlijks ruim € 30.000 op.

Van MOP naar DMOP

Duurzaamheid kan structureel onderdeel worden van het regulier onderhoud via de Meerjaren Onderhoudsplanning, de MJOP of MOP. De MOP wordt dan een 'DMOP'. Bijvoorbeeld: Als de kozijnen van een gebouw worden vervangen, kunnen meteen HR++-glas en ventilatieroosters worden geplaatst; bij vervanging van dakbedekking kunnen extra isolatie of zonnepanelen worden aangebracht. In een DMOP kunnen ook de resultaten van EPA-U's of de Duurzaam Inkopen-eisen voor vervanging van dakbedekking, glas, verwarming, koeling en ventilatie integraal worden opgenomen.

Energiezuinig renoveren

Technisch gezien kan een gebouw met G-label worden verduurzaamd naar A, of zelfs A+ en A++. Voorbeelden zijn het gemeentehuis in Oss, de Verkadefabriek in 's-Hertogenbosch, het provinciekantoor van Noord-Holland in Haarlem, OBS De Wilgenstam in Rotterdam, het gemeentehuis van Hellevoetsluis en Stadskantoor Westnieuwland in Vlaardingen.

Revolverend fonds

Voor een structurele aanpak is het handig als de afdeling vastgoed over een gesloten financieel systeem beschikt, waarin de revenuen ook weer terugvloeien. Dan hoeft niet over elke maatregel afzonderlijk besluitvorming plaats te vinden en komen de kosten en baten op dezelfde plek terecht. Zo heeft gemeente Nijmegen een revolverend fonds ingericht.

Leendert Odijk, gemeente 's-Hertogenbosch:

"De gemeente hanteert een ambitieus beleid: alle eigen gebouwen minimaal energielabel B in 2018 en klimaatneutraal in 2020. Na een analyse zijn zeventig gebouwen geselecteerd die we de komende drie jaar gaan aanpakken. Vanuit de gemeenteraad is hiervoor 10 miljoen beschikbaar. In 2012 is de afdeling Maatschappelijk Vastgoed opgericht die dit uitvoert. In de praktijk lopen we tegen dilemma's op, zoals de enorme diversiteit aan gebouwen, onduidelijkheid over de toekomstige bestemmingen, lopende huurcontracten, split incentive, alternatieve aanbestedingsvormen en beperkte informatie over energetische kwaliteit. Maar we hebben er voor gekozen om niet te wachten tot alles is uitgezocht en stap voor stap te beginnen. Daar leren we ook weer van. In 2011 en 2012 zijn de twaalf 'slechtste' scholen aangepakt en vier welzijnsgebouwen; zes hebben er nu label B, zes label A en vier worden binnenkort opgeleverd."

Eric Peperkamp, gemeente Nijmegen:

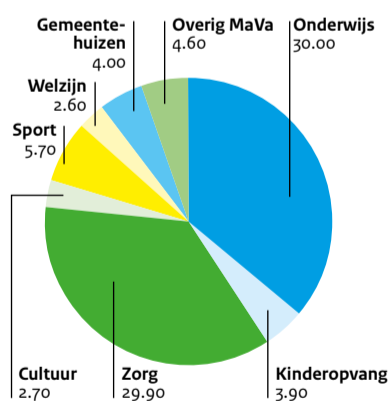
"Nijmegen heeft al tien jaar een eigen vastgoedafdeling, met bijna 1.000 objecten in portefeuille. Uit onze energierekening bleek dat 64% naar het vastgoed ging. Toen hebben wij besloten voor een structureel energiebesparingsplan voor onze gebouwen. We startten met een succesvolle aanpak van de parkeergarage Kelfkensbos, waar onze afdeling vastgoed voor 38.000 euro heeft geïnvesteerd in energiezuinige verlichting, en dit in minder dan anderhalf jaar tijd terugverdiende. We hebben nu sinds 2012 een revolverend fonds voor duurzaamheid dat als een vliegwiel gaat werken."

Jeroen Nobel, wethouder van de gemeente Haarlemmermeer en klimaat-ambassadeur Duurzame Gebouwde Omgeving voor het ministerie I&M:

"In de commerciële vastgoedsector is duurzaamheid al langer een hot item. De markt loopt voorop en koplopers laten mooie voorbeelden zien. In Haarlemmermeer zien we dat vooral in kantorenlocatie Park 20/20. Gemeenten zijn nu aan zet. De omvang van het gemeentelijk vastgoed biedt een enorm energiebesparingspotentieel. De crisis noodzaakt ons tot verduurzaming en biedt tegelijk kansen. Ook voor gemeenten ligt de sleutel bij het denken vanuit de Total Cost of Ownership."

cijfers maatschappelijk vastgoed

(in miljoen m², BBN i.o.v. Bouwstenen voor Sociaal)



In Nederland staat 80 à 90 miljoen m² maatschappelijk vastgoed waarvan bijna de helft in gebruik is bij overheden. Eigendom exploitatie, beheer en gebruik zijn vaak verdeeld over interne diensten en externe partijen.

PILOTS

Om gemeenten te ondersteunen bij het verduurzamen van vastgoed, heeft Agentschap NL pilots opgezet, gericht op kennisoverdracht, uitwisselen van ervaringen en leren van elkaar. Samen met Bouwstenen voor Sociaal is in maart een werkgroep gestart voor vastgoedprofessionals. Tien gemeenten nemen deel: Almere, Deventer, 's-Hertogenbosch, Roosendaal, Utrecht, Enschede, Assen, Zoetermeer en Rotterdam. In samenwerking met drie adviesbureaus zijn regionale pilots gestart, bestaande uit werksessies voor groepen van vijf tot tien – meestal kleine - gemeenten en advies op maat via een helpdeskfunctie.

SERVICE GEMEENTEN

Websites	Welke informatie is er te vinden
www.agentschapnl.nl/duurzamegebouwen	Infomatie, instrumenten en publicaties over o.a. DMOP, prestatiecontracten, Greenlease en ESCo's.
www.rwsleefomgeving.nl/lokaal_klimaatbeleid	Informatie voor gemeenten over o.a. gebouwde omgeving, klimaatneutrale steden, mobiliteit, smart grids, lokale duurzame energie opwekking en slim financieren
www.frisse-scholen.nl	Frisse scholen
klimaatmonitor.databank.nl	Monitoring van lokaal en regionaal klimaatbeleid
www.agentschapnl.nl/programmas-regelingen/publieks-en-overheidsgebouwen	Energielabel- en afficheringsplicht publieke en overheidsgebouwen
www.piano.nl	Criteria duurzaam inkopen
www.bouwstenenvoorsociaal.nl	Netwerk over maatschappelijk vastgoed
www.milieuzorgoverheden.nl	Netwerk voor Duurzame Bedrijfsvoering Overheden
www.milieubarometer.nl/kantoor	Benchmark, ingevuld door 40 overhedisorganisaties
www.blomberginstituut.nl	Bestuurlijk netwerk De Groene Versnelling
lokaalklimaatbeleid.viadesk.com	Besloten netwerk voor overheden

Zie voor andere links pagina 7.

Leidraad 'DMOP'

Deze Leidraad biedt gemeenten informatie over het opstellen van een DMOP voor gemeentelijk vastgoed, en geeft tips voor het uitbesteden van beheer en het organiseren van draagvlak en communicatie binnen de gemeente. Te downloaden via www.agentschapnl.nl/duurzamegebouwen



Het gemeentehuis van Oss is verduurzaamd van label G naar A+. De WKO-installatie wordt door een externe partij geëxploiteerd en kwam zo in aanmerking voor de EIA.



LOVGM RAPPORT 2012



Het Instituut VGM en SBR onderzoeken tweejaarlijks het niveau van vastgoedmanagement bij Nederlandse gemeenten. In 2012 deden 137 gemeenten aan het onderzoek mee. Opmerkelijke uitkomst: de meeste gemeenten geven aan dat er bij de eigen vastgoedportefeuille geen sprake is van professioneel vastgoedmanagement waarbij integraal rekening wordt gehouden met techniek, financiën, gebruikers en de omgeving. Het LOVGM-rapport is te bestellen via www.instituutvgm.nl of www.sbr.nl.

ESCO'S MAKEN LETTERLIJK WERK



Een ESCo is een bedrijf dat door toepassing van verschillende maatregelen een bepaalde energiebesparing voor een gebouwenaar garandeert. Een sleutelrol hierbij speelt het prestatiecontract. Hierin worden afspraken tussen ESCo en opdrachtgever over (onder meer) de te realiseren energiebesparing vastgelegd. Worden de besparingsdoelen niet gehaald, dan is het risico voor de ESCo. Wordt er daarentegen meer energie bespaard, dan kan de winst worden verdeeld tussen ESCo en opdrachtgever. Daarnaast bevat het prestatiecontract – wanneer relevant – bepalingen over de kwaliteit van het te realiseren binnenklimaat en het onderhoud van de installaties. Zo zal een ESCo die de verlichting verduurzaamt niet alleen een bepaalde energiebesparing garanderen, maar ook een van te voren afgesproken lichtopbrengst gedurende de looptijd van het contract.

Waarom werkt een ESCo?

Kort gezegd zijn ESCo's zelf gebaat bij energiebesparingen bij hun klanten. Als gevolg van de toegepaste maatregelen komt er jaarlijks een bepaalde kasstroom vrij bij de klant. Een deel van dit geld wordt besteed om de investeringen in deze maatregelen af te betalen. Een deel gaat als honorarium naar de ESCo. Het realiseren van energiebesparing bij de klant is dus direct gekoppeld aan het voordeel van de ESCo. Zo is er bij de ESCo alles aan gelegen om ook tijdens de looptijd van een (langdurig) contract de energieprestaties verder aan te scherpen. Dat is goed voor de klant, maar ook goed voor de ESCo. In theorie zorgt het samenspel van ESCo en klant dus steeds voor een optimale energieprestatie van een gebouw.

ESCO's in soorten en maten

Agentschap NL onderscheidt drie typen ESCo's.

De eerste, ook wel product-ESCO genoemd, richt zich op één specifieke duurzame maatregel. Een goed voorbeeld hiervan is de ESCo GreenFox, die conventionele tl-verlichting vervangt door een energiezuinige variant. Ook de contractduur van de product-ESCO is relatief kort. Deze bedraagt in de regel 3 tot 4 jaar. Een tweede type ESCo richt zich op meer ingrijpende energiebesparende maatregelen

zoals de installaties van een gebouw. De investeringen zijn hoger dan bij de product-ESCO. Daarmee samenhangend is ook de contractduur aanmerkelijk langer: 5 tot 8 jaar. Het derde type ESCo grijpt het diepst in op de energiehuishouding van een gebouw. Naast de onder type 1 en 2 genoemde energiebesparende maatregelen, past een type 3 ESCo ook maatregelen in de schil van een gebouw toe. De investeringen en de daarmee samenhangende besparingen zijn het hoogst van alle hier genoemde typen ESCo's. Daar hoort ook de langste contractduur bij: 10 tot 15 jaar.

Varianten in financiering

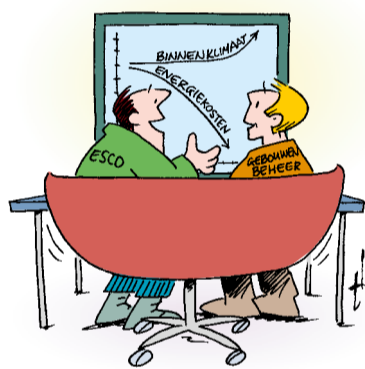
Bij het inschakelen van een ESCo speelt de vraag: wie treedt op als financier van de maatregelen? In de regel is dit een afzonderlijke partij (bank) die in samenwerking met de ESCo de financiering uitwerkt. De klant wordt hierbij ontzorgd en krijgt namens de ESCo een compleet pakket van maatregelen en financiering aangeboden. Maar er zijn uitzonderingen op deze constructie mogelijk. Een aantal ESCo's financiert desgewenst de maatregelen uit eigen middelen. Een derde variant is dat de klant zelf investeert.



Voorwaarde 1

Een helder prestatiecontract dat beide partijen dient

Voorwaarde 2 Ruimte creëren en goed samenwerken



Voorwaarde 3

ESCO garandeert lagere energiekosten op basis van prestatiecontract

Voorwaarde 4 Zoek naar een win-win situatie



LEZERSONDERZOEK EERSTE WHITEPAPER

322 Geïnteresseerden downloadden het eerste Whitepaper over ESCo's van Agentschap NL. Ruim een derde van hen (37%) vond het rapport belangwekkend genoeg om het verder te verspreiden in hun netwerk. Dit is één van de resultaten van een onderzoek onder lezers van het Whitepaper 'De ESCo voor wederzijds voordeel en gratis energiebesparing'. Hans Korbee van Agentschap NL: "Wat mij als eerste opvalt, is dat het rapport erg goed is gelezen. Maar liefst een kwart van de lezers las het Whitepaper in zijn geheel uit. Dat is al veel. Nog eens 50% las delen van het rapport. Dat geeft aan dat er een behoorlijke belangstelling is voor dit onderwerp. Geïnteresseerde partijen willen weten hoe ESCo's financieel en juridisch in elkaar steken. Ze willen voorbeelden uit de praktijk, voorbeelden van prestatiecontracten."

ESCO-markt is prille markt

Veel mensen hebben van ESCo's gehoord. Weinigen weten hoe het er in de praktijk echt aan toe gaat. Er leven nog heel veel vragen. Marketing-psycholoog Peter Paul van Kempen van Van Kempen Consultancy reflecteert op het lezersonderzoek:

"Dat is typerend voor een nog prille markt. Er is twijfel, er is onzekerheid, er zijn vooroordelen. Mensen lopen dan rond met 'what if' vragen: wat als de energiebesparingsdoelstellingen niet worden gehaald? Wat als er comfortverlies op gaat treden? Wat als de ESCo de controle over het gebouw zou overnemen? Zulke sentimenten zijn kenmerkend voor een jonge markt. Op zo'n moment zijn informatie en praktijkvoorbeelden heel erg belangrijk", vervolgt Van Kempen, "Partijen die het aangaan van een ESCo-constructie

overwegen zoeken dan een grote broer wiens voorbeeld ze kunnen volgen. Soms hebben ze die voorbeelden met harde, objectieve informatie ook nodig om binnen hun organisatie anderen te kunnen overtuigen. Maar ook partijen die het ESCo-traject al zijn ingegaan willen informatie uit de praktijk, aldus van Kempen: "Die willen weten hoe hun peers omgegaan met vragen waar zij zelf ook tegen aan lopen." Het volledige interview vindt u in Whitepaper 2 'ESCO's maken werk van energiebesparing'.



De Whitepapers over ESCo's zijn gratis te downloaden via www.agentschapnl.nl/esco en www.fmm.nl

LEIDRAAD PRESTATIECONTRACTEN



De Leidraad Prestatiecontracten voor Beheer en Onderhoud is een nuttige publicatie voor iedereen die overweegt om een prestatiecontract af te sluiten. Prestatiecontracten zijn een andere manier van het aanbesteden van beheer en onderhoud. In plaats van inspanningsverplichtingen worden prestaties afgesproken, met name voor energiebesparing en comfort. De leverancier wordt uitgedaagd om zo energiezuinig mogelijk installaties in te regelen of onderhoud uit te voeren. En dit niet eenmalig maar continu over de looptijd van het contract. Meten is daarom een belangrijk onderdeel in het prestatiecontract.

In de leidraad staan zowel tips en valkuilen voor de opdrachtgevers als voor de leverancier. Met behulp van key performance indicatoren (KPI's) wordt een ideale balans gezocht om kosten en energie te besparen en de kwaliteit van het onderhoud te verhogen. De leidraad geeft ook een toelichting op het bonus/malussysteem in prestatiecontracten. Belangrijk is om haalbare afspraken te maken, voor de eigenaar of huurder én voor de leverancier.

U kunt de Leidraad downloaden op www.agentschapnl.nl/duurzamegebouwen.

VAN ENERGIEBESPARING

“LAAT ZIEN HOE EEN ESCO WERKT”

Jacqueline Cramer, voorzitter ESCoNetwerk.nl

Begin dit jaar werd prof. dr. Jacqueline Cramer voorzitter van het ESCoNetwerk.nl. “Ik zag tijdens mijn ministerschap al in dat je veel meer voor elkaar kunt krijgen als je de mogelijkheden van slimme financieringsconstructie in gaat zien. ESCo-constructies kennen twee sterke pijlers. Het gaat bij het nemen van duurzame maatregelen in de eerste plaats om de vraag hoe je over de hobbel van de aanvangsinvestering heen kunt komen. De ESCo heeft een antwoord op die vraag. Ten tweede”, vervolgt Cramer, “zorgt het prestatiecontract er voor dat alle duurzame maatregelen net zo effectief zijn als van te voren is afgesproken. Je hebt dan de zekerheid dat het voor een bepaalde tijd goed is geregeld.” Toch is er in Nederland nog de nodige koudwater-vrees bij gebouwbeheerders om met een ESCo in zee te gaan. De remedie volgens Cramer: “Wat je dan moet doen, is laten zien hoe het werkt. Niet alleen met juichende verhalen maar vooral ook met de kale cijfers uit de praktijk. Je moet precies vertellen welke investeringen er zijn gedaan en hoe het prestatiecontract er uit ziet, zodat iedereen exact snapt hoe het in elkaar zit. Niet alleen de ESCo's zelf maar ook de banken moeten transparant zijn en de sommetjes laten zien waaruit blijkt welke marges zij hanteren.” Het volledige interview vindt u in Whitepaper 2 ‘ESCo's maken werk van energiebesparing’.



“ESCO'S PASSEN BIJ DE CRISIS”

Harry Sterk, directeur ESCoNetwerk.nl

“De crisis dwingt ons om onze krachten op nieuwe manieren te mobiliseren, om professioneler te werken”, zegt Harry Sterk, directeur van ESCoNetwerk.nl. “De winst van een ESCo zit 'm daarom lang niet alleen in energie- of tijdbesparing. Het is een denk- en organisatieomslag. Als mensen niet snappen wat een ESCo is, en niet begrijpen wat de toegevoegde waarde is voor een organisatie – denk aan winst in geld en tijd, minder vermogensbeslag en voorspelbaarheid van kosten – dan kun je er beter niet aan beginnen. Het aangaan van een ESCo-relatie heeft dus alles te maken met de mindset en de mentaliteit van de betrokken organisatie.”

Bij presentaties in het land krijgt Harry Sterk veel vragen op zich afgevuurd. Soms ook kritische. Sterk: “Wat ik zeer regelmatig hoor is: ‘Meneer Sterk, hoe kan ik nu een contract aangaan van 10, 15 of zelfs 20 jaar als ik niet weet hoe de wereld er over die tijd uitziet?’. Men doelt dan vaak op de onzekerheid in de energieprijzen of op de ontwikkeling van nieuwe technieken. Om te beginnen zeg ik dan nuchter: ‘Als je op de conventionele manier verder gaat, verandert de wereld net zo hard. De installaties die je nu zelf inkoop, lopen dus evenzeer de kans om te



verouderen als wanneer je een ESCo-constructie kiest.’ Juist het feit dat je binnen een ESCo-constructie veel verder vooruit moet kijken en nadrukkelijker in scenario's moet gaan denken, maakt dat je voorbereiding, denkwerk en daarmee je oplossing van nu veel beter is.”

Het volledige interview vindt u in Whitepaper 2 ‘ESCo's maken werk van energiebesparing’.

DE CRISIS, DE ESCO EN DE AUTOHANDEL

Jan Sijbrandij

“Wie zoals ik regelmatig een autoreclame aan zich voorbij ziet komen, zou twee dingen kunnen concluderen: Eén, de crisis bestaat niet. En twee, de crisis bestaat wel. Want of het nu gaat om vrolijke gezinnetjes op weg naar zonnige streken of ambitieuze carrièrejagers op weg naar zonnige business deals: de stemming zit er in de commercials nog net zo dik in als pakweg vijf jaar geleden. De boodschap dat de crisis wel degelijk bestaat, wordt pas voelbaar in de slotseconden van het reclame-filmpje. Want hoe steviger de consument de hand op de knip houdt, hoe leniger de dealer zich naar de klant toe beweegt met aantrekkelijke financieringsconstructies.

En toen schrok ik. Ineens leek het verschil tussen autohandel en ESCo-branche even helemaal weg. Ineens leek die duurzame en voor alle partijen voordelige ESCo-constructie niet meer dan een banale marketingtruck uit de hoge hoed van de installatie-branche... Tevreden met mijn jongste inzicht mijmerde ik nog even door. Totdat ik mijzelf met een kritisch zelfverhoor terugbracht tot de werkelijkheid. Want geeft de autodealer een prestatiegarantie af op bijvoorbeeld het brandstofverbruik? Nee. Zorgt de dealer gegarandeerd voor meerjarig rijplezier? Nee. Blijft de dealer uw auto vernieuwen met innovatieve aanpassingen tijdens het gebruik? Driewerf nee! Exit vergelijking auto en ESCo-branche.



Jan Sijbrandij (Sijbrandij Communicatie Amsterdam) beschrijft en onderzoekt ESCo's voor Agentschap NL

Maar toch... op één punt komen beider boodschappen alsnog gevaarlijk dicht bij elkaar. En dat is de pay-off: ‘geniet nu, en dat geld regelen we wel’. En tja, een dergelijke propositie is natuurlijk voor iedereen aantrekkelijk. Dus ook voor gebouw-beheerders in crisistijd.”

OVER ESCONETWERK.NL

ESCoNetwerk.nl is opgericht in september 2012. Het ESCoNetwerk verzamelt, organiseert en valideert kennis over ESCo's. Geïnteresseerden kunnen putten uit een database van praktijkervaringen. Het Netwerk organiseert daarnaast seminars en workshops voor bijvoorbeeld ziekenhuizen, zwembaden en woningbouwcorporaties. Ook verzorgt het netwerk nieuwsbrieven en QuickScans. ESCoNetwerk.nl wordt gefinancierd door publieke en private partijen. www.esconetwerk.nl

ZEVEN TIPS OM MET EEN ESCO AAN DE SLAG TE GAAN

- 1** Zorg voor een organisatiebreed commitment: Gaat u met een ESCo in zee, dan is op elk niveau van uw organisatie samenwerking met uw ESCo-partner vereist. Niet alleen in de leiding, maar ook op de werkvloer. Bereid uzelf en uw werknemers daar op voor.
- 2** Kweek vertrouwen: Een scala aan juridische bepalingen in uw ESCo-contract volstaat niet om een bevredigende relatie met een ESCo op te bouwen en te onderhouden. Praat met uw toekomstige ESCo-partner en leer elkaar goed kennen. Leg uw motieven om de verbintenis aan te gaan vast in een gezamenlijke ‘Considerance’, als onderdeel van uw prestatiecontract.
- 3** Breng uzelf op het juiste kennisniveau: Als opdrachtgever dient u zowel tijdens de looptijd van het contract als tijdens de aanloopfase een stevige tegenspeler te zijn voor uw ESCo-partner. Een deel van de technische, juridische en aanbestedingskennis dient u daarom zelf in huis halen.
- 4** Begin nu met het verzamelen van uw energiedata: Uw toekomstige ESCo-partner zal u vragen stellen over de toestand van uw gebouw, de installaties en uw (historisch) energiegebruik. Het is een van de eerste stappen in het aangaan van een ESCo-verbintenis.
- 5** Toon doorzettingsvermogen: Het aangaan van een ESCo-constructie vraagt inzet en energie van uw organisatie. Het team dat uw samenwerking met een ESCo voorbereidt, is dus gemotiveerd en onderling goed op elkaar ingespeeld.
- 6** Laat u ondersteunen: Afhankelijk van het type, kan uw beoogde ESCo-constructie complex zijn. Laat u adviseren bij de aanbestedings-procedure en het opstellen van het prestatiecontract. Neem een specialist in de arm.
- 7** Laat u niet afschrikken door bovenstaande mitsen en maren: Zeker, het aangaan van een ESCo-contract is soms ‘a bumpy road’. En zeker, er zullen soms conflicten met uw toekomstige ESCo-partner plaatsvinden. Neem deze waarschuwing serieus maar laat u er niet door afschrikken. Uiteindelijk zult u de vruchten plukken van een duurzame samenwerking met uw ESCo-partner!

MJA DEELNEMERS LOPEN VOOROP IN ENERGIEBESPARING

Het convenant Meerjarenaafspraken energie-efficiency 3, kortweg MJA3, is een van de beleidsprogramma's van de rijksoverheid om de energiebesparingsdoelstellingen voor de industrie en de utiliteitsbouw te bereiken.

De MJA3 is een vrijwillige – maar niet vrijblijvende – afspraak tussen overheid, bedrijfsleven en instellingen om 2% energiebesparing per jaar (energie-efficiency verbetering) te behalen. In Nederland doen vier dienstensectoren aan het convenant mee: banken en verzekeraars, hoger beroepsonderwijs, wetenschappelijk onderwijs en universitaire medische centra. De sectoren zijn overeengekomen om tussen 2005 en 2020 30% te besparen. Dit gebeurt door maatregelen te treffen die de processen of gebouwen verbeteren, maatregelen die in de keten (mobiliteit, afval, etc.) effect opleveren en

door de inzet van duurzame energie. Ieder jaar leveren de deelnemers een verplichte voortgangsrapportage aan. Hierin wordt aangegeven welke maatregelen er zijn uitgevoerd, wat ze hebben opgeleverd en wat het totale energiegebruik per deelnemer is geweest. De MJA deelnemers in de dienstensectoren worden gerekend tot de duurzamere koplopers in Nederland. Onderstaande voorbeelden ondersteunen dit.

Agentschap NL is door de ministeries van Economische Zaken en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen als facilitator van het convenant en objectieve derde partij. Meer informatie over MJA3 en de Resultatenbrochure 2011: www.agentschapnl.nl/mja

MJA PARTIJ: A.S.R.

Het hoofdkantoor van verzekeringsmaatschappij a.s.r., dat dateert uit 1974, zal volledig worden aangepast aan de moderne maatstaven voor duurzaamheid en arbeidsomstandigheden. Fiona van 't Hullenaar, directeur Business Support: "Met deze renovatie hebben we expliciet gekozen voor een investering in duurzaamheid. Omdat we nu geen groot gebouw leeg achterlaten, de leegstand op de kantorenmarkt is immers al groot genoeg. Onze renovatie is duurzaam en bovendien de goedkoopste optie. Want we gaan enorm besparen op huisvesting- en energiekosten." Met 86.000 m2 bvo wordt dit één van de grootste kantoorgebouwen van Nederland. Eind 2015 moet het klaar zijn. Streven is een 'Excellent' Breeam-score.



MJA PARTIJ: ABN-AMRO

Het hoofdkantoor aan de Gustav Mahlerlaan 10 is door de DGBC als eerste ABN-AMRO kantoor gecertificeerd voor Breeam-In Use. Er is gescoord op alle drie de onderdelen (Asset, Beheer en Gebruik). Het is de eerste keer dat een gebouw op alle drie de In Use-punten is gecertificeerd en dit is voor een kantoor met een bruto vloeroppervlakte van 130.000 m2 bijzonder. www.breeam.nl



MJA PARTIJ: UNIVERSITEIT UTRECHT

Het nieuwe David de Wied-gebouw, waar sinds 2011 de faculteiten Scheikunde en Farmacie zijn ondergebracht, levert jaarlijks een besparing op van 1.600.000 kWh elektriciteit en 19.000 GJ warmte. Dit is ongeveer 3% van het totale energieverbruik van de universiteit. www.uu.nl.



MJA PARTIJ: ERASMUS UNIVERSITEIT ROTTERDAM

Het C-gebouw, onderdeel van een gemeentelijk monument, heeft na een restauratie van een jaar in september 2012 opnieuw de deuren geopend voor studenten, docenten, medewerkers, bezoekers en onderwijs. Bij de renovatie is integraal naar alle installaties gekeken, via een nieuwe bouw-informatie-management techniek: BIM. Het gebouw heeft nu energielabel B, en de GPR Gebouw energiescore is gestegen van 3.4 naar 6.1. Voor een monument is dit een enorme opgave geweest.



MJA PARTIJ: CHRISTELIJKE HOGESCHOOL WINDESHEIM

"Gebouw X" is door de BNA uitgekozen tot Gebouw van het Jaar 2011. 'Wat het gebouw bijzonder maakt, is dat het op verschillende manieren op de toekomst voorbereid is. De indeling is eenvoudig te veranderen, leslokalen kunnen worden bijgebouwd of omgebouwd tot kantoorruimte. En er zijn duurzame materialen gebruikt. 'Een voorbeeld voor iedereen die met het vak bezig is en het omrijden waard', aldus het juryrapport. www.windesheim.nl



MJA PARTIJEN: VU AMSTERDAM EN VUMC

In gebouw O12 komen laboratoria, onderwijsfuncties en kantoren. Daar gaan de VU, VUmc, de Universiteit van Amsterdam (UvA) en het Academisch Medisch Centrum (AMC) intensief samenwerken. Josja van der Veer, directeur Facilitaire Campus Organisatie (VU): "We zijn heel blij met deze bouwstart. Dit is een no-regret investering: een belangrijke stap in de noodzakelijke vernieuwing van de VU Campus op de Zuidas. De nieuwbouw is zo duurzaam mogelijk ontwikkeld; super flexibele laboratoria voor een unieke samenwerking tussen bèta- en medisch onderzoek." www.vu.nl



MJA PARTIJ: RADBOUD UNIVERSITEIT NIJMEGEN

Het Transitorium is in 2011 gerenoveerd van label C naar A; het huisvest nu het Academisch Centrum voor Sociale Wetenschappen. Na deze winter kon het gemeten energieverbruik worden vergeleken met de situatie voor de renovatie. Er wordt 43.000 m3 gas per jaar bespaard en 46.000 kWh elektriciteit. Respectievelijk 55% en 12%. De totale energiekostenbesparing komt daarmee op bijna € 20.000 per jaar.

De infraroodfoto's geven een beeld van de energieverliezen van het Transitorium.



Figuur 1 Oostgevel voor isolatie



Figuur 2 Oostgevel na de renovatie

MJA PARTIJ: NATIONALE NEDERLANDEN

Begin jaren '90 heeft Nationale Nederlanden (NN) in Rotterdam het toentertijd grootste kantoorpand van Nederland laten bouwen. Kort daarop volgde een bijna net zo'n groot kantoor aan de Utrechtse Baan in Den Haag. Begin jaren '00 heeft NN beide panden verkocht aan investeringsmaatschappijen, met de afspraak dat NN de panden zou huren tot 2015. Sinds 2012 wordt met de verhuurders onderhandeld over verlenging van de huurcontracten. Een van de voorwaarden is dat de verhuurders de panden verduurzamen. Voor het gebouw in Den Haag zijn de onderhandelingen afgerond en start de verhuurder dit jaar met energiezuinig maken van het gebouw.



SERVICEPAGINA

www.agentschapnl.nl/duurzamegebouwen

Website van Agentschap NL over duurzame gebouwen, met handige tools voor gebouweigenaren en asset managers. Een selectie:

- Leidraad Prestatiecontract beheer en onderhoud gebouwen
- Leidraad Greenlease
- Leidraad DMOP
- Whitepaper ESCo's
- Stappenplan verduurzaming kantoren
- Installatie Performance Scan
- Schoon Licht Scan
- Maatregelendatabase voor kantoren, zorg- en onderwijsgebouwen
- Energiebesparingsverkenner Utiliteitsbouw
- Energiescore: top 10 maatregelenlijst
- EPA-U Maatwerkadvies
- EPCheck



Websites	Wat is er te vinden?
www.agentschapnl.nl/energieneutraalbouwen	Voorbeeldprojecten energieneutraal
www.agentschapnl.nl/energielabelgebouw	EPBD en Energielabel gebouwen
www.ep-online.nl	Zoek uw energielabel m.b.v. postcode en huisnummer
www.agentschapnl.nl/energie-innovatie	Energie-innovatiecatalogus met 700 voorbeeldprojecten met innovatieve energietechnieken
www.agentschapnl.nl/esco	Energy Service Companies
www.agentschapnl.nl/eia	Energie Investeringsaftrek
www.agentschapnl.nl/miavamil	Milieu Investeringsaftrek en Willekeurige afschrijving milieu-investeringen
www.energiecijfers.nl	Cijfers en grafieken op maat; overzicht afgemelde energielabels
www.kennishuisgo.nl	Database met voorbeeldprojecten voor de gebouwde omgeving, o.a. NESK, Excellente Gebieden, Scholen, Sociale Woningbouw, Zorg
www.slimme-energie.nl	Instrumenten en publicaties op het gebied van beheer en onderhoud, en bv verlichting
www.slim-onderhoud.nl	Duurzaam onderhoud, o.a. DMOP
www.agentschapnl.nl/mja	MJA, o.a. informatie over Energiezorg; publicatie 'De Knop om', over gedragsverandering; publicatie 'Energieprofielen'
www.mijnenergiezorg.nl	Energiemanagement
www.infomil.nl/energie	Wet Milieubeheer, Activiteitenbesluit, maatregelenlijst
www.platformduurzamehuisvesting.nl	Van het Platform Duurzame huisvesting, met cases, nieuws en instrumenten zoals Greenlease Menukaart
www.lente-akkoord.nl	Energiezuinige nieuwbouw van woningen en utiliteitsbouw, met voorbeeldprojecten
www.esconetwerk.nl	Ondersteuning voor vragende en aanbiedende partijen rondom Energy Service Companies
www.duurzaamgebouwd.nl	Kennisnetwerk rondom Duurzame gebouwen, met expertposts, nieuws en veel kennis
www.duurzaamvastgoed.com	Nieuws over duurzaam en vastgoed, veel kennis over prestatiecontracten
www.zonatlas.nl	De zonatlas laat in één oogopslag zien welke daken in een gemeente geschikt zijn voor het plaatsen van zonnepanelen en het opwekken van zonne-energie
www.warmteatlas.nl	Overzicht van de warmte-vraag en -aanbod in Nederland
www.rgd.nl	Met o.a. RgdBOEI®, een integrale inspectie- en adviesmethode voor gebouwen, Duurzaamheidswijzer, en Functioneel Controleren, Inregelen en Beproeven (FCIB)
www.vastgoedmaps.nl	Online beleidsinstrument dat strategisch inzicht geeft in de vastgoedportefeuille van gemeenten en bedrijven.
www.instituutvvgm.nl	Instituut voor vastgoedmanagement, netwerk en nieuws
www.ivvd.nl	Instituut voor vastgoed en duurzaamheid, met nieuws en trainingen
www.kansenbijverkassen.nl	Milieuwijzer voor bedrijven bij nieuw bouwen, verbouwen, renoveren en verhuizen. Geeft snel inzicht in kansen voor duurzaamheid en kostenbesparing

Social media	
www.youtube.com/nlduurzaamvastgoed	Videofilms over duurzame gebouwen
www.slideshare.net/nlduurzaamvastgoed	Presentaties over duurzaam vastgoed, energiebesparing
issuu.com/nlduurzaamvastgoed	Publicaties en artikelen van Agentschap NL in vakbladen, ook alle duurzame gebouwen kranten
twitter.com/slimmeenergie	Twitter account van Agentschap NL over energiebesparing in de utiliteitsbouw, duurzaam vastgoed en duurzame bedrijfsvoering

BELEID VOOR ENERGIEBESPARING IN GEBOUWEN

Wet Milieubeheer

Volgens het Activiteitenbesluit uit de Wet Milieubeheer geldt de verplichting om alle energiebesparende maatregelen te nemen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder. Dit geldt voor alle organisaties met een minimaal jaarlijks verbruik van 50.000 kWh of 25.000 m³ gas. Op www.infomil.nl/energie vindt u meer informatie en een lijst met de 30 meest rendabele energiebesparende maatregelen die samen tachtig procent van de mogelijke besparingen dekken.

Duurzaam inkopen

Sinds 2010 moeten gemeenten 75% duurzaam inkopen; per 2015 100%. Dat geldt ook voor nieuwbouw, renovatie, beheer en onderhoud van gebouwen en de huur en aankoop van huisvesting. Voor beheer en onderhoud gaat het onder meer om de aankoop van prestatiegericht onderhoud en energiebesparende maatregelen en om criteria voor vervanging van dakbedekking, glas, verwarming, koeling en ventilatie. Bij huur en aankoop van huisvesting gelden de eisen: minimaal label C en een flexibel inbouw-pakket. De duurzaam inkoop-criteria vindt u op www.pianoo.nl.

EPBD en het Energielabel publieke gebouwen

In de loop van 2013 moet het energielabel zichtbaar zijn opgehangen in gebouwen van 500 m² of meer en die door publiek worden bezocht. Dit geldt voor gebouwen die in gebruik zijn door een overheidsinstelling en voor publieke gebouwen die een energielabel hebben als gevolg van een mutatie (huur, verkoop, nieuwbouw). Voorbeelden zijn scholen, ziekenhuizen, winkels, supermarkten, restaurants, schouwburgen, banken en hotels.

Daarnaast moet dan alle nieuwbouw bij oplevering voorzien zijn van een energielabel. Ook nieuw is de verplichting om de energielabelklasse te vermelden in advertenties in commerciële media bij verkoop en verhuur van gelabelde gebouwen.

De verplichting dat er een energielabel aanwezig is op een transactiemoment (verkoop, verhuur) zal waarschijnlijk in 2013 worden gesanctioneerd. Met het energielabel krijgt een gebouweigenaar meer inzicht in de energieprestatie van zijn gebouw. Sinds 1 januari 2008 is een energielabel verplicht bij bouw, verkoop of verhuur in woningbouw en utiliteitsbouw. Het energielabel komt voort uit de Europese richtlijn voor energieprestatie van gebouwen, de EPBD. Meer informatie: www.energielabelgebouw.nl.

EPBD en Energieneutraal bouwen in 2018 / 2020

In de komende jaren gaat Nederland steeds energiezuiniger bouwen, tot energieneutraal in 2020. Overheden moeten al in 2018 energieneutraal bouwen. Zie www.agentschapnl.nl/energieneutraalbouwen.

EED

In september 2012 heeft de EU de Energy-Efficiency Directive (EED) aangenomen. Doel is de 20% reductiedoelstelling een extra impuls te geven. Gebouwen zijn voor 40% verantwoordelijk voor energiegebruik in Europa, dus is ook hier een versnelling nodig van de energiebesparing. Binnen 18 maanden moet de EED zijn geïmplementeerd. Het ministerie van Economische Zaken is verantwoordelijk voor de uitvoering in de meeste sectoren; het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor het onderdeel gebouwde omgeving. Artikel 5 gaat over de voorbeeldfunctie van overheidsgebouwen en het aanmoedigen van lokale en regionale overheden om meer energieplannen, energiebeheer, energiediensten en energieprestatiecontracten toe te gaan passen.

ZEVEN JAAR FRISSE SCHOLEN

Zeven jaar lang heeft Agentschap NL in opdracht van het ministerie van BZK het programma frisse Scholen uitgevoerd. Zeven jaar 'Frisse Scholen' leverde zeven jaar aan kennis en ervaring over hoe scholen hun binnenmilieu kunnen verbeteren en hun energieverbruik kunnen terugdringen. Plus handige instrumenten en tal van goede voorbeelden. Toch is er nog genoeg werk aan de winkel. Eind 2012 heeft Agentschap NL samen met vele betrokken partners zeven ontwikkelingsrichtingen benoemd om in zeven jaar alle scholen echt fris en energiezuinig te maken: de ontwikkeling van een kennisketen, een 'digitale atlas', energiemonitoring en feedback, een keurmerk/benchmark, een scholenbouwfonds, samenwerking met ESCo's en 'de Frisse Schoolkeuze'. Agentschap NL heeft het stokje overgedragen aan marktpartijen om de verbetering van schoolgebouwen verder uit te rollen en op te schalen.



Frisse scholen publicaties

Het complete overzicht vindt u op www.frisse-scholen.nl. Een selectie:

- Programma van Eisen Frisse Scholen, met Invulblad, Toelichting en Handleiding.
- Frisse Scholen Toets, plus Handleiding, Toetsingsrapport, Voorbeeld Toetsingsrapport en Scorekaart.
- Rapport: Ervaringen met de Frisse Scholen Toets in de praktijk
- Leidraad Verduurzamen van het meerjaren onderhoud bij basisscholen (DMOP)
- Rapport: Pilots Verduurzamen van meerjaren onderhoud bij basisscholen (DMOP)
- Verdienen met duurzaam onderhoud (DMOP)
- Naar energieneutrale scholen (NESK)
- Informatieblad Prestatiecontracten scholen (NESK)
- Infoblad Energieneutrale scholen en kantoren
- Financieringsconstructies frisse scholen in de praktijk
- Handleiding Bouwen aan Frisse Scholen
- Een Nieuwe Frisse School
- Energie & Binnenmilieu Advies (EBA), plus Handleiding, Stappenplan, Managementtool.
- Slim licht werkt beter in onderwijsgebouwen
- Rapport: Succes en faalfactoren van energiezuinige nieuwbouwscholen
- Factsheets met Praktijkvoorbeelden



CONTACTPERSONEN

Agentschap NL adviseurs voor duurzame gebouwen zijn Hans Korbee, Selina Roskam, Hans Scherpenzeel, Irma Thijssen, Henk Waaldijk en Wouter Wienk. Telefoon secretariaat: 088-6022770.

PLATFORM DUURZAME HUISVESTING:

“VIA SAMENWERKING DILEMMA’S BIJ VERDUURZAMING VAN DE HUISVESTINGSKETEN OPLOSSEN”

Het Platform Duurzame Huisvesting is een alliantie van circa vijftien branche-, kennis- en koepelorganisaties die een belangrijke rol spelen bij huisvesting in de bestaande utiliteitsbouw, het onderhoud en beheer van gebouwen, het investeren en beleggen in gebouwen en het managen van de gebouwgebonden faciliteiten. Het platform werkt vanuit de visie dat samenwerking leidt tot aantoonbare resultaten. Doel is om binnen vier jaar oplossingen te bieden voor dilemma's die spelen bij het verduurzamen van de huisvestingsketen. Recent zijn drie nieuwe producten opgeleverd: de Greenlease Menukaart, de Energiekaart Retail, en de Kieswijzer Duurzaamheidsmaatlaten.



Greenlease als incentive voor huurder en verhuurder voor verduurzaming



Het Platform heeft de afgelopen jaren zich ingezet om de Greenlease te verspreiden in op de Nederlandse markt. Een Greenlease, of groen huurcontract, is een overeenkomst tussen huurder en verhuurder waarin staat beschreven hoe het gebouw duurzaam beheerd en gebruikt gaat worden. Investerings, baten en lasten worden eerlijk verdeeld over de huurder en de verhuurder. Beide

partijen zijn gemotiveerd om tot verduurzaming te komen. Het Platform heeft twee hulpmiddelen inmiddels gelanceerd. De eerste is de Leidraad Greenlease waarin het principe van het

groene huurcontract is uitgelegd. De tweede is de interactieve Greenlease Menukaart waarin een keuze in een aantal artikelen kan worden gemaakt om op te nemen in de groene bijlage bij het huurcontract. Het gedownloade word-document kan dienen als onderwerp van gesprek bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst of verlengen van het huurcontract. De Menukaart is ontwikkeld samen met Agentschap NL, Vastgoed Management Nederland en Jones Lang Lasalle. www.platformduurzamehuisvesting.nl/menukaart

Energiekaart maakt gesprek tussen de retailer en de eigenaar eenvoudiger

Weinig woorden zijn nodig bij het presenteren van de energiekaart door de eigenaar aan de retailer. Het is een visueel aantrekkelijke kaart waarin eenvoudig staat aangegeven wat de huidige staat van de energie-efficiency van de winkel is en waar de verbetermogelijkheden liggen. Ook de verdeling tussen de verantwoordelijkheid van de retailer en de eigenaar is in een oogopslag inzichtelijk. Corio heeft inmiddels de gehele bouwvoorraad rondom retail door laten lichten door Search. Retailer Van Haren is enthousiast over het gemak waarmee energiebesparing nu besproken kan worden. www.platformduurzamehuisvesting.nl/energiekaart

Kieswijzer helpt huisvestingsmanagers in keuze duurzaamheidsmaatlat

Het Platform heeft een eenvoudige tool gemaakt om de keuze tussen Breeam, het Energielabel en GPR Gebouw te faciliteren en duidelijker te maken. Met behulp van een enkele vragen en strategische keuzes wordt de gebruiker van de kieswijzer tot een palet van maatlaten geleid waarin één tool geadviseerd wordt, maar ook door argumentatie wordt uitgelegd hoe de tool tot deze keuze is gekomen. www.platformduurzamehuisvesting.nl/kieswijzer

7 feiten over het energielabel Utiliteit

1. Een energielabel is verplicht bij bouw, verkoop en verhuur
2. Waarom een energielabel?
 - Het energielabel stimuleert besparende maatregelen
 - Meer comfort
 - Lagere energielasten
 - Waardestijging vastgoed
3. Adviseurs, kijk op kbi.nl (onder Certificaathouders BRL9500)
4. Energielabel bevat:
 - Labelklasse
 - Energie-index
 - Theoretisch/berekend gebouwgebruik
 - Geadviseerde maatregelen
5. Energielabel weten? Ga naar www.ep-online.nl
6. Gebouwen groter dan 1000 m² waarin een overheidsorganisatie zit? Energielabel verplicht laten opstellen en ophangen
7. 4400 energielabels voor utiliteitsbouw op 1 januari 2013. Voor meer info: www.energiecijfers.nl

Voor een praktische factsheet, ga naar www.platformduurzamehuisvesting.nl/energielabel

ZEVEN VRAGEN AAN DE VOORZITTER VAN HET PLATFORM DUURZAME HUISVESTING

Maarten Dansen is sinds dit jaar voorzitter van het Platform Duurzame Huisvesting. Hij werkt als projectmanager bij de Dutch Green Building Council, een van de leden van het platform. Dansen wil het Platform naar een volgende fase brengen: “Ik zie het Platform als een marktplaats, waar de leden projecten inbrengen, kennis uitwisselen en van elkaar leren. Ik zal de achterban van het Platform oproepen om projecten in te brengen die zij graag wil gaan uitvoeren”.

1 Je bent één jaar actief in het Platform. Wat was je eerste indruk?

Dansen: “Het is bijzonder dat er zoveel verschillende partijen met elkaar om tafel zitten. Het is een goede mix van kennis – en branchepartijen. Kennisuitwisseling is essentieel binnen het vastgoed en de utiliteitsbouw. Er moet voorkomen worden dat er dubbel werk in de sector wordt gedaan, dat is nu vaak het geval”.

2 Heb je daar een voorbeeld van?

Dansen: “De Greenlease bijvoorbeeld. Er zijn veel partijen op hun manier mee bezig, vaak in verschillend gezelschap. Het werkt efficiënter als we vooraf samenwerken dan wanneer we achteraf moeten harmoniseren”.

3 Worden er nog partijen gemist bij het Platform?

Dansen: “We kunnen eindgebruikers nog actiever betrekken. Met de partners Facility Management Nederland en Vastgoedmanagement Nederland zitten we dicht op het vuur. Maar CoreNet Benelux en Corporate Real Estate Management (CREM) zijn mogelijk interessant zijn om erbij te betrekken”.

4 Wat gaat er onder jouw voorzitterschap veranderen?

Dansen: “Ik zou graag meer bottom-up vanuit de markt werken en de achterban van de betrokken partners en leden meer mobiliseren”.

5 Wat betekent dit voor de organisatie?

Dansen: “In plaats van werkgroepen gaan we werken met projectteams. In de nieuwe opzet is

het Platform een marktplaats voor projectvoorstellen. Ik verwacht dat we met marktprikkels meer en efficiënter projecten kunnen realiseren”.

6 Wat zou je verder willen toevoegen aan het Platform?

Dansen: “Ik zou graag een goede wet – regelgeving-groep oprichten binnen het Platform. Een stel experts die Europese regelgeving kunnen vertalen naar de Nederlandse regelgeving en kunnen voorleggen welke nieuwe wet – en regelgeving er zit aan te komen. De markt wordt nu teveel overvallen door nieuwe regels. Je kunt dat beter voor zijn”.

7 Kun je een knelpunt benoemen in de huidige vastgoedmarkt?

Dansen: “Ik zie nog weinig transparantie in de markt op het gebied van exploitatie. Wat zijn de meetbare effecten van de duurzame technieken? Meten is weten. Het zou mooi zijn als meetresultaten in de markt worden gebenchmarkt. Ook hier zijn er veel initiatieven, maar die zouden we meer aan elkaar moeten koppelen. Daarin zie ik een taak voor zowel de markt als de overheid”.

Dit artikel is een samenvatting van het interview op de site van het Platform Duurzame Huisvesting. www.platformduurzamehuisvesting.nl



Dit is een publicatie van:
Agentschap NL
Croeselaan 15
Postbus 8242 | 3503 RE Utrecht
www.agentschapnl.nl

© Agentschap NL | juni 2013
Publicatie-nr. 2EGOU1304

Hoewel deze publicatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld kan Agentschap NL geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele fouten.