

# Sturen op feitelijk energiegebruik

## Een simpel haakje voor complexe materie

Als je een vastgoedportefeuille wilt verduurzamen, kun je het beste sturen op basis van het feitelijk energiegebruik. Bij de aanpak van de panden moet je natuurlijk wel breder kijken en ook andere duurzaamheidsaspecten betrekken.

Klinkt eenvoudig en dat is het ook, als je het aan Rinus Vader, leading professional Energietransitie bij RHDHV en Heleen Geerts en Roy Venhuizen, adviseurs duurzaamheid bij stichting W/E adviseurs vraagt. Alle drie zitten goed en diep in de materie, en niet alleen als adviseur. Ze ontwikkelen ook tools die landelijk worden ingezet en zijn nauw betrokken bij landelijke discussies op het gebied van duurzaamheid.

### Grote urgentie

Ze doen dat vanuit een sterke drive. Rinus: "Het doel om het gemiddelde klimaat op de aarde niet meer dan 1,5 graad te laten stijgen gaan we echt niet meer halen. Als de temperatuur 2 graden stijgt, wordt het klimaat al zo onvoorspelbaar dat de beschaving wereldwijd op het spel komt te staan. Dat wordt ook door de Europese Unie erkend. Daarom willen ze de komende 8 jaar zo veel mogelijk voor elkaar krijgen en zijn de richtlijnen aangepast. De Europese regels zijn nog geen Nederlandse wet, maar ik verwacht dat die er wel komt. Misschien ergens in de zomer van 2025."

### Richting Paris Proof

"Hoe de Europese richtlijn straks wordt vertaald naar Nederlandse wetgeving is nog niet duidelijk. Daar wordt bij het Ministerie nog aan gewerkt. Zolang die wet er niet is, bieden de Paris Proof-streefwaarden voor gebouwen houvast. In het Akkoord van Parijs is als doel gesteld om in 2050 een CO<sub>2</sub>-emissiereductie van 95% te bereiken. Destijds was dit het meest haalbare. We weten inmiddels dat het niet

alleen om CO<sub>2</sub>-emissie gaat, maar ook om energiegebruik. Er is straks veel minder hernieuwbare energie beschikbaar dan we nu aan fossiele energie gebruiken. We moeten veel minder energie gebruiken om de doelen voor 2050 te halen", legt Rinus uit.

"Als we alle energie die we nu gebruiken, elektrificeren en duurzaam opwekken, moet het energienet meer capaciteit hebben. Dit terwijl er nu al onvoldoende netcapaciteit is", benadrukt Roy. "Het is dus beter te redeneren vanuit de trias energetica en te beginnen met inzetten op het beperken van het energiegebruik."

### Voorsorteren nu nodig

Het is nodig nu alvast op de landelijke normen voor het energiegebruik voor te sorteren, vinden alle drie de experts. Heleen: "Veel gemeenten willen dat ook, maar we zien in ons werk ook gemeenten en scholen die de startblokken nog niet hebben verlaten. Ze verwachten soms dat we met innovaties het probleem wel oplossen. Je ziet best wat techniekoptimisme. Er zijn ook gemeenten die hun CO<sub>2</sub>-uitstoot proberen te verlagen door gebouwen af te stoten, maar dat lost het probleem natuurlijk niet op." Roy vult daarbij aan: "Je kan niet wachten tot 2049 om alle gebouwen te verduurzamen, dan zijn we al lang over ons CO<sub>2</sub>-budget heen."

---

"Hoe groter de gap, hoe meer energiewinst er te behalen valt."

### Sturen op de 'gap'

Wat biedt vastgoedeigenaren houvast als je op de doelen voor 2050 wilt sturen? Binnen het Bouwstenen-netwerk wordt al jaren gepleit voor het sturen op het feitelijk energiegebruik,

maar het is altijd goed om dit bij deze experts te checken. Rinus, Roy en Heleen vinden het energiegebruik ook de beste meetlat. Rinus: "Het meten van het energiegebruik in kilowattuur per vierkante meter gebruiksoppervlak per jaar geeft een veel nauwkeuriger beeld van de energieprestatie van een gebouw dan bijvoorbeeld een label. Je kunt er gerichter op sturen. Als je weet wat het feitelijke energiegebruik is en die uitkomst vergelijkt met de Paris Proof-streefwaarden zoals gepubliceerd door de Dutch Green Building Council, kan je zien hoe groot de gap is die je nog te overbruggen hebt. Hoe groter de gap, hoe meer energiewinst er te behalen valt. En het is gemakkelijk om de informatie over het energiegebruik te verzamelen. Gewoon de rekeningen opvragen."

### Betekenisvolle cijfers

Rinus zit met zijn 40 jaar lange ervaring in het vastgoed en als leading professional energietransitie goed in de cijfers. De Paris Proof-streefwaarden zijn voor hem geen abstracte getallen. "Voor kantoren en andere gebouwen waarin mensen verblijven zou je moeten streven naar 70 kilowattuur per vierkante meter gebruiksoppervlak per jaar. Als er dagelijks geslapen en gekookt wordt, dan is dat 100. Voor extreme gebouwen, zoals zwembaden, is het mooi als je uitkomt op een energiegebruik van 210 kilowattuur per vierkante meter per jaar. Praktijk is dat er nu vaak twee tot drie keer zoveel energie wordt gebruikt. Die gap moet je achter de meter zien op te lossen. Daarvoor is gedurende enkele decennia net zoveel geld nodig als voor het jaarlijkse onderhoud van het gebouw. Als je de gap in bijvoorbeeld 10 jaar wilt oplossen, weet je hoeveel je jaarlijks moet besparen en wat er in de tussentijd aan geld bij moet om daar te komen. Zo simpel is het."



Heleen Geerts, adviseur duurzaamheid bij stichting W/E adviseurs



Roy Venhuizen, adviseur duurzaamheid bij stichting W/E adviseurs



Rinus Vader, leading professional energietransitie bij RHDHV

“Je kan niet wachten tot 2049 om alle gebouwen te verduurzamen, dan zijn we al lang over ons CO<sub>2</sub>-budget heen.”

### Meer gedetailleerd

Het verschil is in de meeste gevallen zo groot dat je voor het feitelijk energiegebruik goed kunt uitgaan van de jaarcijfers in de energierekening. Roy: “Die cijfers kunnen wel jaarlijks wat schommelen door bijvoorbeeld een zachte winter, maar het geeft over de jaren heen wel een beeld. Real time meten is ook niet altijd nodig. Je hoeft alleen in de periode dat je maatregelen neemt precies te weten wat het verbruik is, bijvoorbeeld verwarming die alleen in de winter wordt gebruikt. Het optimaliseren kan ook door bewoners en huurders bewust te maken van hun energieverbruik. Bijvoorbeeld door inzicht te geven in sluipstroom of oude apparaten die onnodig veel energie gebruiken, zoals een oude koelkast. Met deze kennis kunnen huurders zelf ook maatregelen nemen om te besparen, wat uiteindelijk het totale verbruik van het gebouw verlaagt. Het delen van verbruiksgegevens, zoals woningcorporaties vaak doen, kan helpen om gezamenlijk naar een optimaal energiegebruik te streven.”

### Bij aanpak breder kijken

Het energiegebruik is het meest concrete en eenvoudige haakje om te signaleren voor welke panden actie vereist is. Bij de aanpak van de panden komt meer kijken. Heleen: “Belangrijk is dan om ook naar de materialen te kijken. We kampen ook met een grondstoffencrisis, deze wordt vaak los beschouwd van de energietransitie en biodiversiteitscrisis. Het is goed om te beseffen dat ze uiteindelijk hetzelfde doel nastreven en niet los van elkaar beschouwd mogen worden! Veel materialen die nu gebruikt worden, zoals PUR-isolatie, zijn bovendien niet meer geschikt vanuit duurzaamheids- en gezondheidsredenen. “Door te kiezen voor gezonde, duurzame materialen kunnen we niet alleen de energie-efficiëntie van gebouwen verbeteren, maar ook een positieve impact maken op de leefomgeving en gezondheid van gebruikers.”

Een deel van het interview met Heleen, Roy en Rinus is verwerkt in de Bouwstenen-handreiking paragraaf kapitaalgebouwen. Zie deze handreiking voor meer informatie over de Paris Proof-streefwaarde per categorie en hoe je het feitelijk energiegebruik kunt omrekenen naar een vergelijkbaar getal.



Zie ook de website van Bouwstenen voor meer informatie over het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed.

