



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Het derde natuurlijke moment

Kansen voor omgevings-
diensten om verduurzaming
van de gebouwde omgeving
te versnellen

Selina Roskam

>> Duurzaam, Agrarisch, Innovatief
en Internationaal ondernemen





Opzet

- Cijfers en getallen
- Wetgeving
- Commerciële verhuursector
- Handelingsperspectief
 - Het eerste, tweede en derde natuurlijk moment



Voorstellen: Selina Roskam

- Kennismakelaar Duurzaam bouwen bij Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
- RVO-expert Energieprestatiecontracten en ESCo's



- Te volgen via Twitter en LinkedIn

Energieakkoord eindelijk ondertekend

HOME

redactie – 19:59, 6 september 2013



▲ Minister Henk Kamp (M) tijdens de ondertekening van het Energieakkoord voor duurzame groei. © ANP

Na maanden onderhandelen is vrijdag eindelijk het Nationaal Energieakkoord ondertekend. Meer dan 40 partijen, waaronder kabinet, vakbonden, werkgevers en milieuorganisaties, hebben hun handtekening gezet onder het vorige week overeengekomen akkoord.



Vastgoedsector

- Uitwerken (uiterlijk in 2012) van potentiële maatregelen voor de gebouwde omgeving
- Verankeren van maatregelen in de Wet Milieubeheer
- Intensivering van maatregelen in de Wet Milieubeheer:
- Oprichting expertgroep energiebesparing
- Uitvoering pilot EPK-5, 6, 7 (energie prestatie keuring)





Rijksoverheid

[Home](#) [Actueel](#) [Onderwerpen](#) [Ministeries](#) [Regering](#) [Documenten](#) [Doe mee](#)

Zoek

[Home](#) > [Actueel](#) > [Nieuws](#)

Actueel

[Overzicht](#) [Nieuws](#)

Alle kantoren verplicht zuinig met energie

Nieuwsbericht | 28-11-2016 | 12:20

Vanaf 2023 is er in Nederland geen enkel kantoor meer met een energielabel slechter dan label C. Kantoren met een slechter label (D t/m G) mogen dan niet meer gebruikt worden. Eigenaren van energieslurpende kantoren moeten hun panden zuiniger maken. Dat is geen probleem, want de investering betaalt zich terug door besparing op energiekosten.

Dat staat in een brief van minister Blok (Wonen en Rijksdienst) aan de Tweede Kamer. Blok kondigt een wettelijke verplichting aan voor eigenaren van kantoren: hun panden moeten minstens label C hebben. Die eis geldt vanaf 2023. De eigenaren hebben dus nog de tijd hun kantoren zuiniger te maken. Voor heel kleine kantoren en monumentale panden geldt nog een uitzondering.

Kantoren met een label D, E of F kunnen zonder bouwkundige ingrepen aangepast worden om label C te

Zie ook

→ [Energielabel woningen en gebouwen](#)

Meld u aan voor de

**Nieuwsbrief
Regeringsnieuws**

Verantwoordelijk

→ [Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties](#)



Cijfers en getallen



Kantorenvoorraad naar grootte

Tabel G.1 Verdeling kantorenvoorraad naar grootteklasse

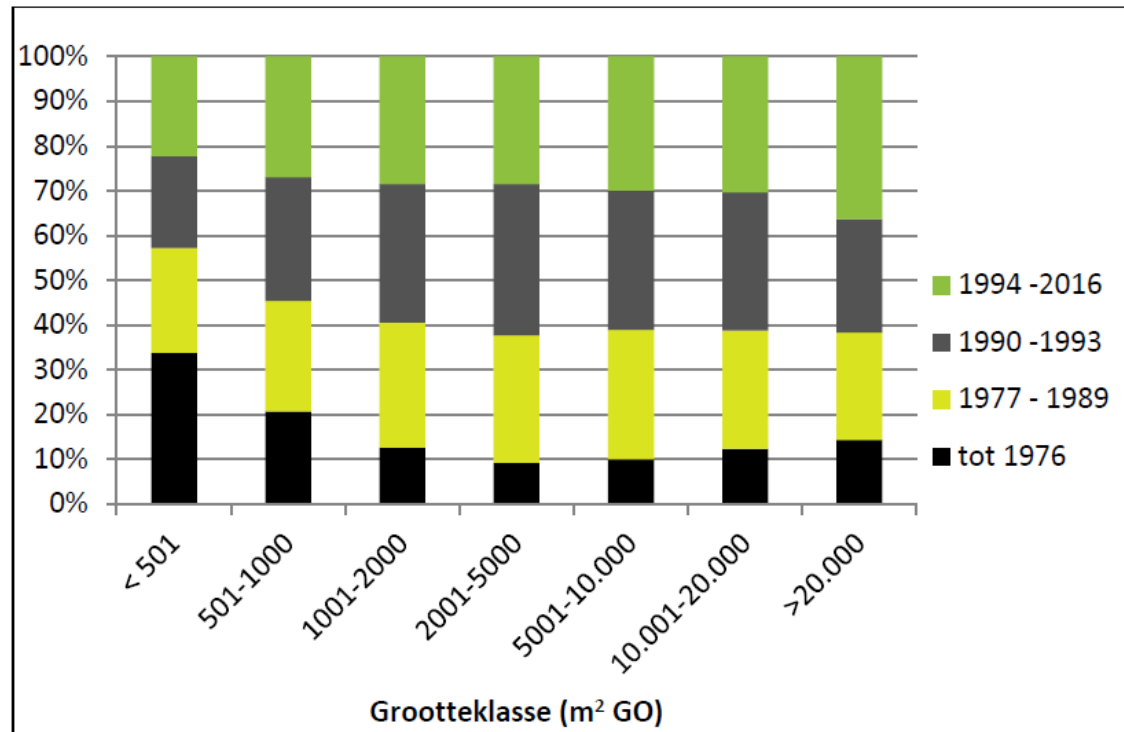
Grootteklasse (in m ²)	0-250	250- 500	500- 1000	1000- 2500	2.500- 5.000	5.000- 10.000	10.000- 20.000	20.000 >
Panden Oppervlakte (in miljoenen m ²)	28.600 3,6	13.200 4,7	9.800 7,0	8.900 14,1	3.900 13,7	1.900 12,7	800 11,7	400 17,5

Bron: BAG, bewerking EIB



Verdeling bouwjaren kantoren over grootte

Figuur 4: Relatief aandeel kantoren (aantal) naar bouwjaarklasse binnen een grootteklasse (m² GO)





Gebouwen, bouwjaar en energielabel

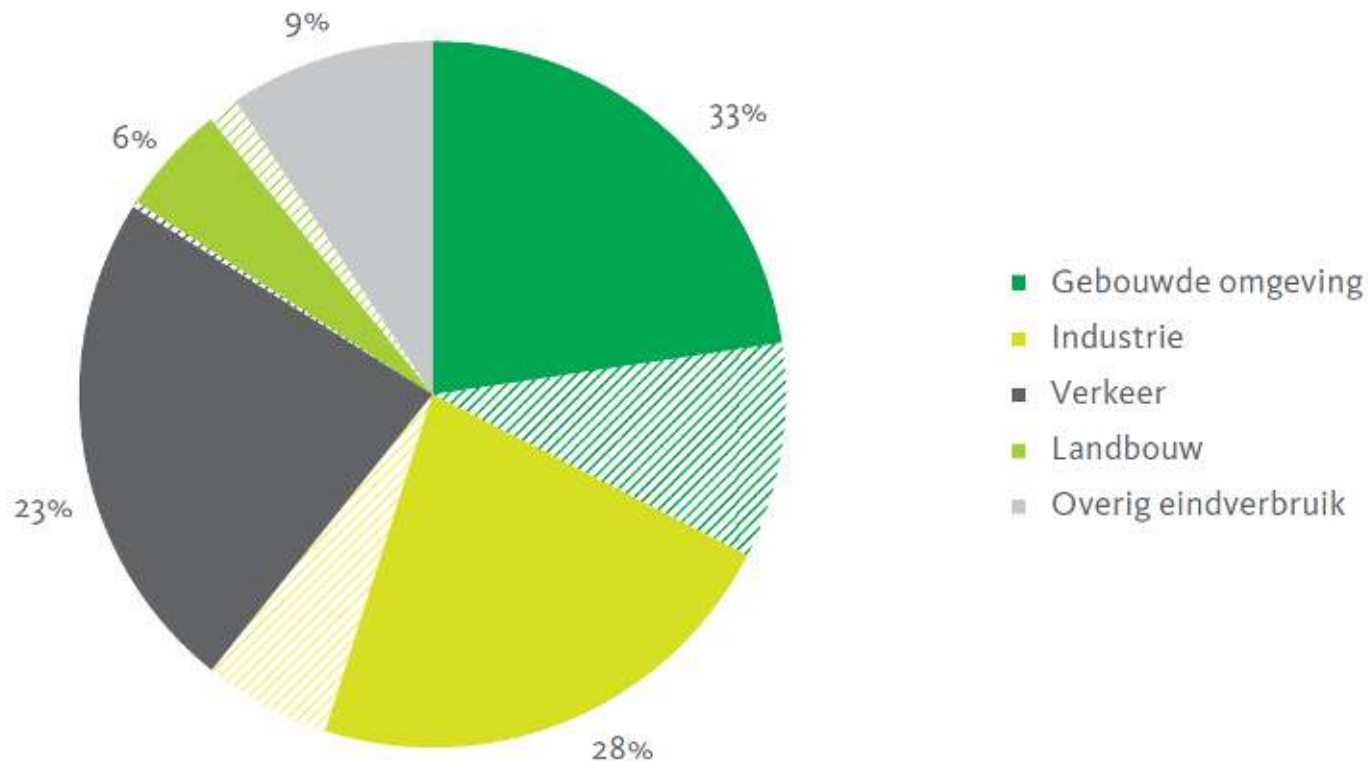
Tabel 4: Onderscheiden bouwjaarklassen (Sipma, 2014)

Ref	Historie en/of Bouwbesluit regelgeving nieuwbouw	Kwalitatieve omschrijving gevel	Spouw breedte mm	Spouw gevuld mm	Rc-gevel	El-index EPA	Label EPA	EPC eis kantoor nieuwbouw
1	tot 1920	Niet, enkel	N.v.t.	N.v.t.	Rc=0.2	3,7	G	
1	van 1920 tot 1975	Niet, spouw goed	40	0	Rc=0.4	2,7	G	
2	van 1975 tot 1988	Slecht, matig	70	40	Rc=1.3	1,6	E	
3	van 1988 tot 1992	Redelijk	100	90	Rc=2.0	1,6	E	
4	van 1992 tot 2015	(zeer) goed	>100	>90	Rc=2.5	1,3	D	1,9; 1,6; 1,5; 1,1
nvt	vanaf 2015	(zeer) goed	>100	>90	Rc=>3.5	0,9	A	0,8



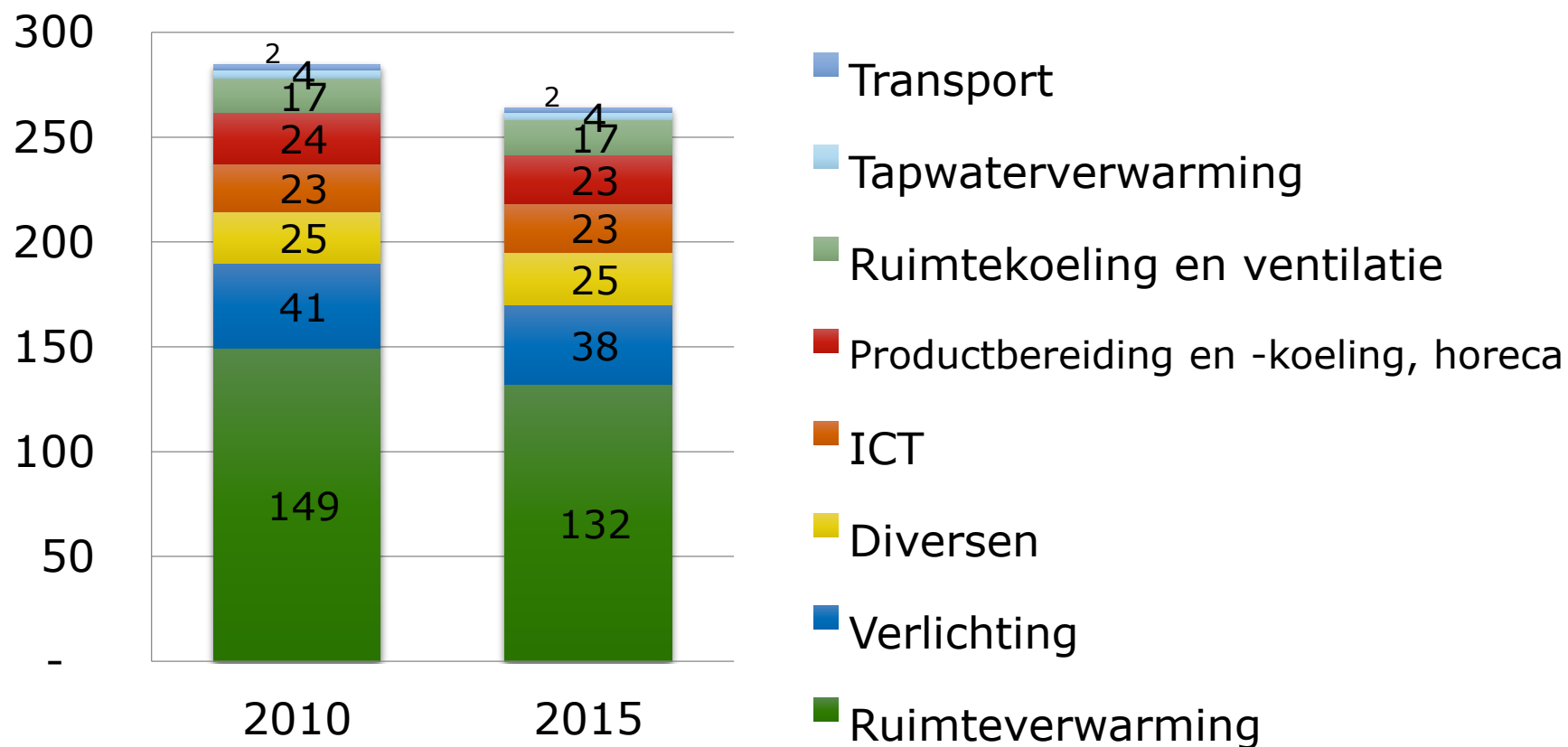
Aandeel van sectoren in het bruto eindverbruik in 2014

Gearceerde delen betreffen het elektriciteitsverbruik binnen de sectoren



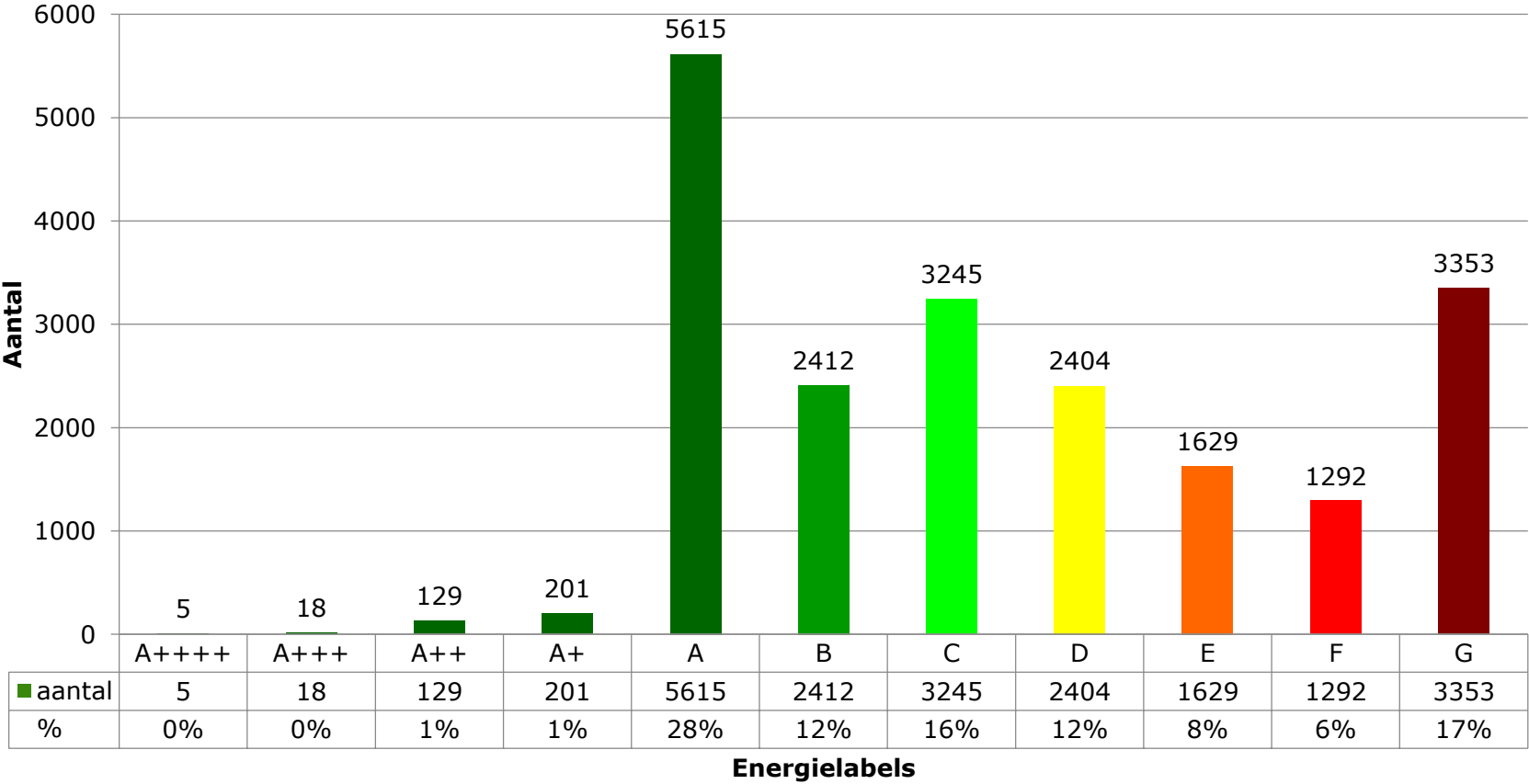


Energieverbruik per functie in de dienstensector





Aantal energielabels mbt kantoren (hoofdfunctie), geldig per 1 mei 2017





Cijfers voor mijn regio



Klimaatmonitor

Home [Klimaatmitigatie](#) [Dashboard](#) [Database](#) [Netwerk Lokaal Klimaatbeleid](#) [Contact](#)

Regio

Gemeente:

in vergelijking met:



Gemeente



Amsterdam



Amersfoort

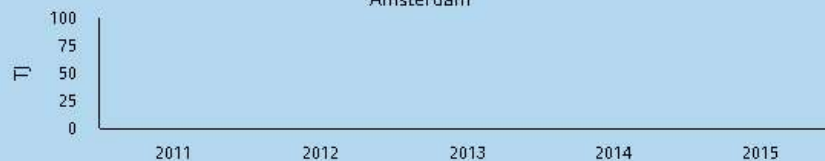


Commerciële Dienstverlening



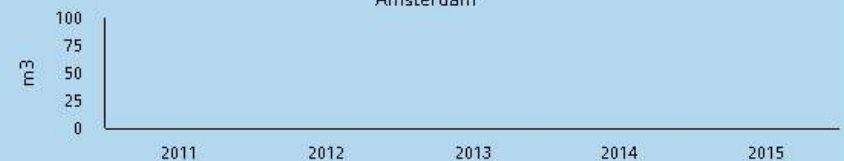
Energiegebruik naar branche

Amsterdam



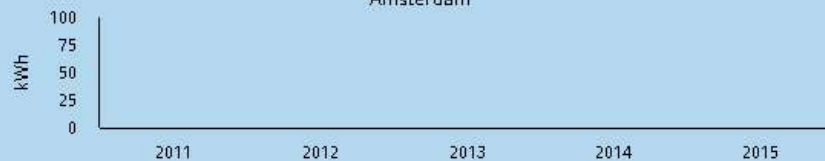
Gasgebruik naar branche

Amsterdam



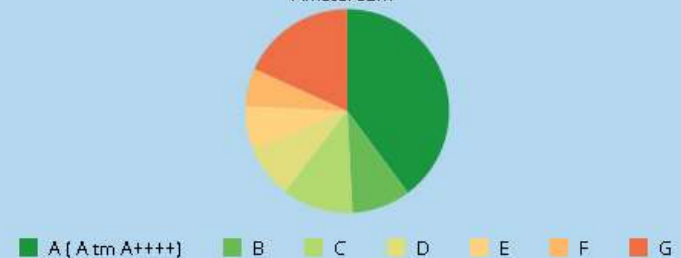
Elektriciteitsgebruik naar branche

Amsterdam



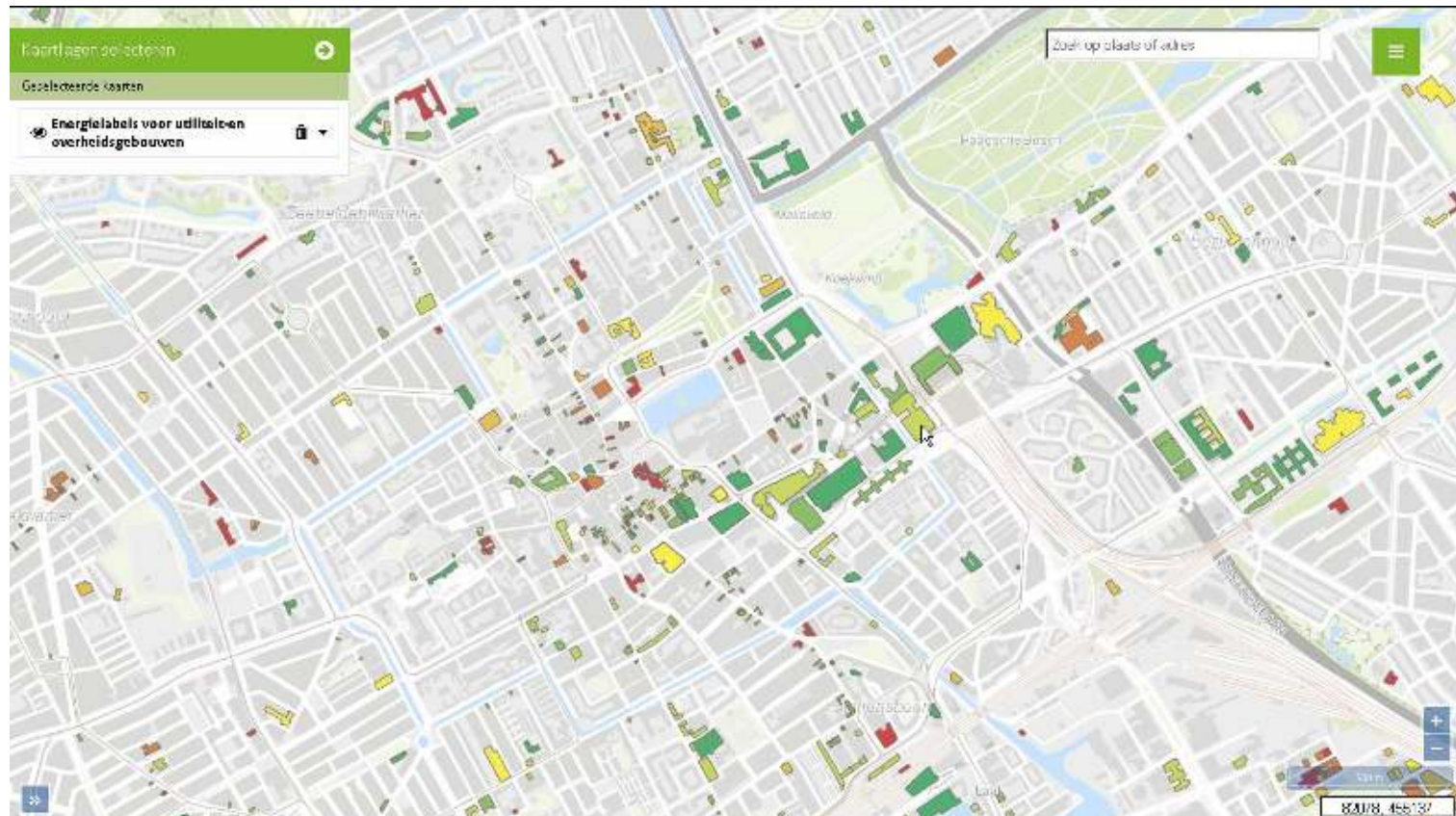
Energielabels Utiliteitsgebouwen

aantal
Amsterdam





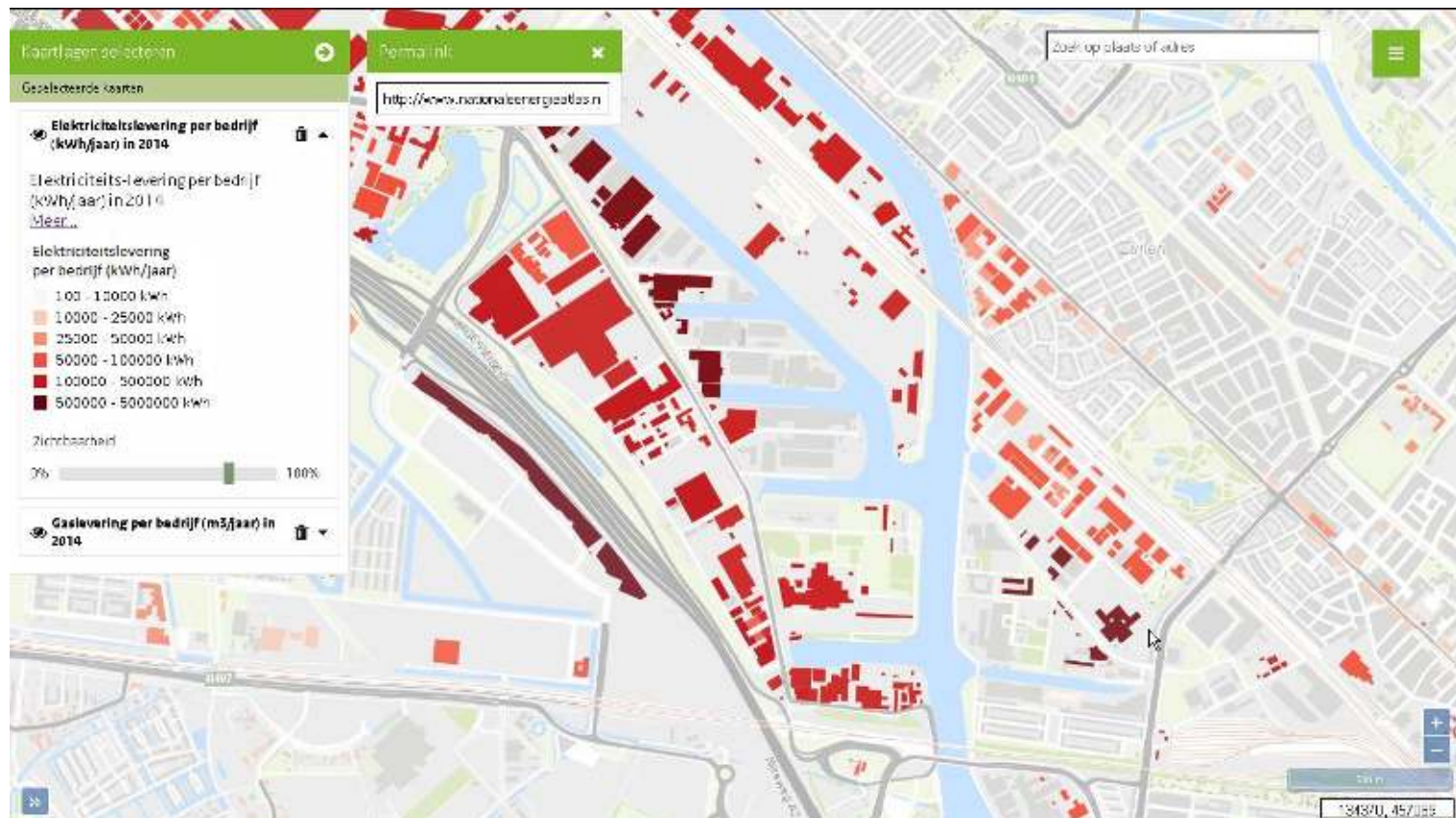
Energielabels in mijn gemeente?



<http://www.nationaleenergieatlas.nl/kaarten>



Elektriciteitslevering in mijn gemeente



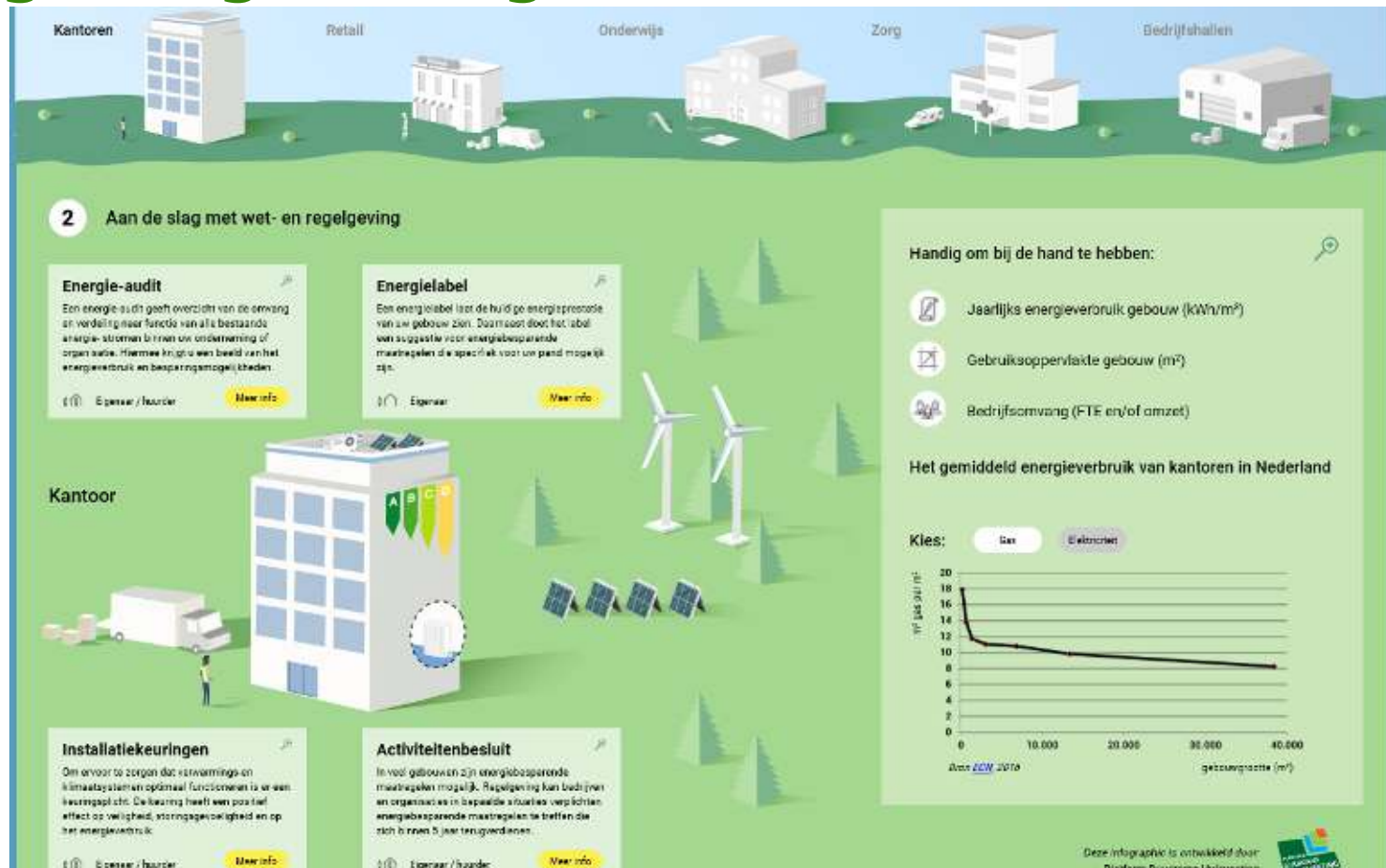
http://www.nationaleenergieatlas.nl/mapviewer/?config=energieatlas_kaarten_2641719&x=133644&y=457304&zoom=11&rotation=0&baselayer=993&layers=277e1af7-b211-3f9c-88de-15f4c302df48,1,0.8;8208cd2b-383f-33aa-b79e-af6e89d49824,1,0.8;



Wetgeving kantoren



Wetgeving voor gebouwen





Erkende maatregelen voor kantoren

- Bereiden van voedingsmiddelen
- Faciliteiten
- Gebouwschil
- In werking hebben van een koelinstallatie
- In werking hebben van een stookinstallatie
- Informatie- en communicatietechnologie
- Liftinstallatie
- Roltrapsysteem
- Ruimte- en buitenverlichting
- Ruimteventilatie
- Ruimteverwarming
- Serverruimten

**Nieuw
per 1 juli 2017**



Energielabel C-verplichting kantoren in het kort

- 'Ieder gebouw(deel) met functie 'kantoor' $\geq 100\text{m}^2$ moeten op 1-1-2023 verplicht over een geldig energielabel C of beter beschikken. '

G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺
> 1,75	1,75 - 1,61	1,60 - 1,46	1,45 - 1,31	1,30 - 1,16	1,15 - 1,06	≤ 1,05				

verplichting vereist een Energie -Index van $\leq 1,3$ of beter



- Uitzondering:
 - Gebouwen die voor $<50\%$ uit kantoorfuncties bestaan
 - Monumenten (Rijk/provincie/gemeente)
 - * beschermde stads- en dorpsgezichten behoren hier niet toe
 - Binnen 2 jaar te slopen/transformeren/onteigenen panden



Maatregelen op een energielabel



isolatie van de begane grondvloer

hoog rendement ketel



isolatie van de gevel

warmtepomp

isolatie van het dak

warmtekrachtkoppeling (WKK)

HR++ glas



warmtepompboiler

kierdichting

zonnecollector en zonneboiler voor warmwater

zonwering

warmte/koudeopslag in de bodem

spaarlampen en/of HF-verlichting met spiegeloptiekarmaturen

warmteterugwinning uit ventilatielucht

veegschakeling, daglichtschakeling en/of aanwezigheidsdetectie voor verlichting

zonnepanelen voor elektriciteit





Waarom Energielabel C en erkende maatregelen elkaar kunnen versterken?

- Erkende maatregelen gelden nu al.
In gebouwgebonden maatregelen wordt al verwezen naar Energielabel C
- Doelvoorschriften voor vastgoedsector zijn veel duidelijker
Energielabel C maakt veel los
- Energielabel C is duidelijk eigenaar gerelateerd
- Energielabels kun je opzoeken
- Benchmarken



In 60% van de kantoren is er sprake van commerciële verhuur

Tabel A.1 Jaarlijkse mutaties naar doelgroep, in procenten

Doelgroep	Deel van de voorraad	Jaarlijkse mutaties
Huurders	60	
-in multi-tenantpand	40	20
-in single-tenantpand	20	5
Eigenaar-gebruikers	40	4
Totaal	100	
Beleggingstransacties	60	6
Contractverlengingen	60	20

Bron: DTZ, Bak, BAG, VGM, Ruimtelijk Planbureau, Savills, bewerking EIB



Actoren in de commerciële vastgoedwereld

- Eigenaar met aantal panden
 - Particuliere belegger
 - Institutionele belegger
 - Buitenlandse belegger
- Vastgoedbeheerder/-manager namens de eigenaar
- (Rijksvastgoedbedrijf)
- Huurders
- Onderhuurders



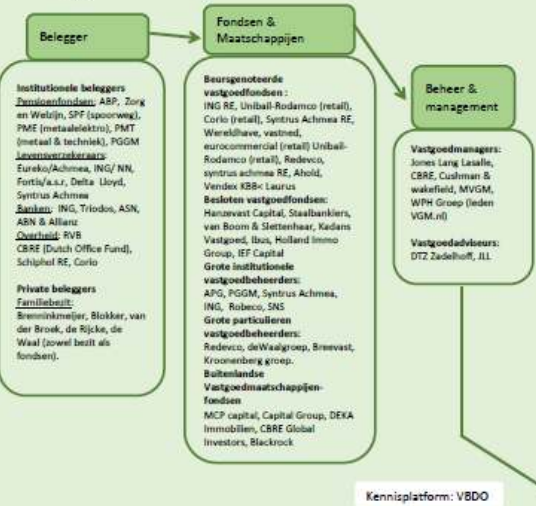
Waarom is duurzaamheid voor een verhuurder interessant?

- Verhuurbaarheid – constante stroom huurinkomsten
 - Locatie is nog meer bepalend
- Waarde vastgoed
 - Taxateurs komen langzaam los in taxeren van duurzaamheid
 - Banken vragen om taxaties
- Return on investment
 - Levert mijn investering meer geld op?
- Investeerders, zoals pensioenfondsen vragen erom
- GRESB assessment



Doelstellingen overheid

Beleggersmarkt



Drijfveren beleggersmarkt

Beleggersmarkt

- Afroeven beleggingen
- Split incentive
- + Vraag vanuit aandeelhouder en huurder
- + Toekomstbestendigheid (flexibiliteit & W&R)
- + MVO

Beursgenoteerde institutionele beleggers en vastgoedfondsen

- + iets langere termijn visie
- + DISI, GRES

Private beleggers / Vastgoed maatschappijen & cv's / Buitenlandse investeerders / investeerders

- Korte termijn visie
- Gedreven door hoog % rendement

Verhuurders / huurders



Drijfveren huurmarkt

Verhuurder

- **Risico**
- Onvoldoende vertrouwen voordelen
- + Vraag huurder
- + Wet en regelgeving
- + Imago
- + Verhuurbaarheid
- + Kasstromen

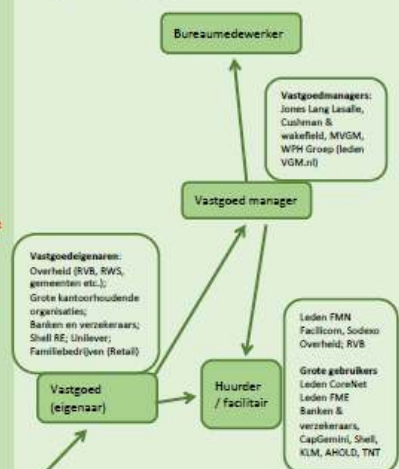
Huurder

- Lage huurprijs & flexibel contract
- + Besparing operationele kosten
- + Wet Milieubeheer
- + Gezondheid / comfort
- + MVO / imago
- + Aantrekken en behouden jong kapitaal
- + 8 klachten gebruikers

Bureaumedewerker

- + Intrinsieke motivatie
- + Comfort
- + Beleiving

Eigenaar / gebruiker



Drijfveren eigenaar / gebruiker

Vastgoed manager

- Fee afhankelijk van service + e-kosten
- + Omdat de eigenaar het wil
- + Contractperiode

Eigenaar / gebruiker

- (verborgen) leegstand
- Reorganisatie (minder m2)
- + Strategische waarde
- + MVO
- + Waarde vastgoed
- + Besparing operationele kosten
- + (kredietverstrekking)
- + Wet Milieubeheer

Drijfveren overige adviseurs

- Niet verankerd ROZ-model (greenlease)
- Duurzaamheid nog niet verankerd in waarde vastgoed
- + Energielabel
- + Meer vraag naar greenlease

Overige adviseurs



TNO

IVBN

Vastgoed Belang

VGM

FMN

Kennisplatform: DGBC

NVTG

NVDO

Kennisplatforms: ISSO, TWIL

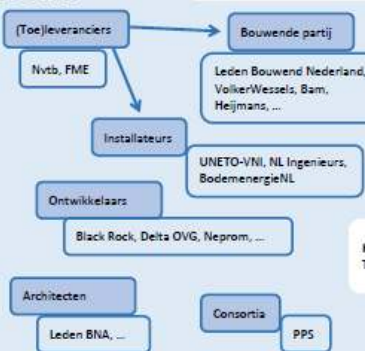
Esco's

Drijfveren Esco's

- + Nieuw verdienmodel
- + Klantenbinding

Esco Netwerk

Bouw



Drijfveren bouwers

- + positionering / know how
- + geoptimaliseerd voor levensduur
- + W&R
- + adaptief bouwen
- + winnen op levensloop en -duur gebouw
- + innovatie op duurzaamheid antonien
- kosten verhogend

Financiers



Drijfveren Financiers

Banken

- + Klantbinding voor banken en verzekeraars
- **Risico**

Energiefondsen

- Hoge rente
- + Makkelijker krediet tov traditionele kredietverstrekkers

Beheer en onderhoud



Drijfveren beheer en onderhoud

Onderhoudsadviseur

- + Verdienmodel
- + Klanttevredenheid





Huurwetgeving: bedrijfsruimten

- Artikel 7: 290 lid 2 BW
 - allerlei
- Artikel 7: 230 BW
 - Woonruimte
 - Bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW, zoals kantoren
 - Agrarisch onroerend goed
- Regelen duur van overeenkomst, hoe beëindigd moet worden, huurprijswijzigingen
- Groot verschil in bescherming tussen beide artikelen



ROZ huurmodel: artikel 10

Duurzaamheid/Green lease

Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.

<https://roz.nl/de-roz-modellen/kantoorruimte/>



Handelings- perspectief



- Stimulerend spoor
- Handhavend spoor



- Stimulerend spoor
 - Eerste natuurlijk moment:
 - > Nieuw huurcontract
 - Tweede natuurlijk moment:
 - > Renoveer of doe duurzaam onderhoud en beheer
- Handhavend spoor
 - Derde natuurlijk moment
 - > Handhaver op de stoep
- Stimuleren
 - Verleiden van eigenaren in programma of project



Toezichthouder:

- Doe vooronderzoek
 - Single tenant, multi tenant, eigenaar-gebruiker?
 - Energielabel
- Stel drijver inrichting vast
 - Multi tenant – meerdere inrichtingen
- Doe een bedrijfsbezoek
- Overleg huurders-verhuurders



- Doe vooronderzoek
 - Single tenant, multi tenant, eigenaar-gebruiker?
 - Energielabel
- Stel drijver inrichting vast
 - Multi tenant – meerdere inrichtingen
- Doe een bedrijfsbezoek
- Overleg huurders-verhuurders



Huurders en verhuurder met elkaar om tafel

- Wie is waar verantwoordelijk voor?
- Wie gaat wat betalen?
- Wie heeft welke baten?
- Wat kan er nog in het contract gewijzigd worden?



Wie is waar verantwoordelijk voor?

	Huurder	Verhuurder	Grijs
Verlies van warmte en koude via de buitenmuur beperken		X	
Draaiuren ventilatiesysteem beperken		X	Kun je segmentatie aanbrengen?
Vollasturen ventilatoren beperken		X	
Warmte uit ventilatielucht terugwinnen		X	
Aanvoertemperatuur CV-water aanpassen aan buitentemperatuur		X	Mits het kan
Opstarttijd installatie aanpassen op buitentemperatuur en interne warmtelast		X	
Warmteverlies via warmwaterleidingen en -appendages beperken in onverwarmde ruimtes		X	
Energiezuinige warmteopwekking van warmtapwater toepassen	X bij decentrale boiler	X bij centrale boiler	Er zijn uitzonderingen

Multi tenant



Wie is waar verantwoordelijk voor?

	Huurder	Verhuurder	Grijs
Branduren binnenverlichting verlagen	X		
Geïnstalleerd vermogen binnenverlichting beperken			Veel uitzonderingen, afhankelijk van situatie bij oplevering
Geïnstalleerd vermogen accentverlichting beperken	X		
Branduren buitenverlichting beperken		X	
Geïnstalleerd vermogen buitenverlichting beperken		X	
Geïnstalleerd vermogen reclameverlichting beperken	X		
Energiezuinige warmteopwekking toepassen		X	

Multi tenant



Infographic

- Om eigenaren te helpen





Waarde vastgoed neemt toe

Energie-inefficiënt kantoor

EPC Label D of lager

Getaxeerde marktaande € 1.235,- per m²

Gerealiseerde bruto huur € 147,- per m²



Brutohuur per m² ↑ 9,9%

Marktaande per m² ↑ 8,6%

Energie-efficiënt kantoor

EPC Label C of hoger

Getaxeerde marktaande € 1.341,- per m²

Gerealiseerde bruto huur € 161,- per m²



Geïnvesteed bedrag

€ 57,- per m²

Groenwaarde bruto huur

€ 14,- per m²

Groenwaarde marktaande

€ 106,- per m²

Theoretische terugverdientijd

€ 57,- / € 14,- = 4 jaar

Theoretische waardecreatie

per geïnvesteeerde euro

€ 106,- / € 57,- = € 1,85

MKB Checklist duurzaam huurcontract

Het verlengen of afsluiten van een nieuw huurcontract kan een goed moment zijn om een kantoorgebouw te verduurzamen. Standaard huurcontracten (bijvoorbeeld het ROZ-model) bevatten geen duidelijke artikelen over duurzaamheid. Het is verstandig om als huurder voorafgaand aan je contractonderhandeling te bepalen welke wettelijke verplichtingen er zijn en welke ambities je wenst te realiseren. Dit stappenplan helpt je de juiste vragen te stellen om een goede balans te vinden in je huurcontract.

Bring je huurcontract in balans



Wat te doen in de verschillende huurfasen



Regelgeving voor bedrijfspanden

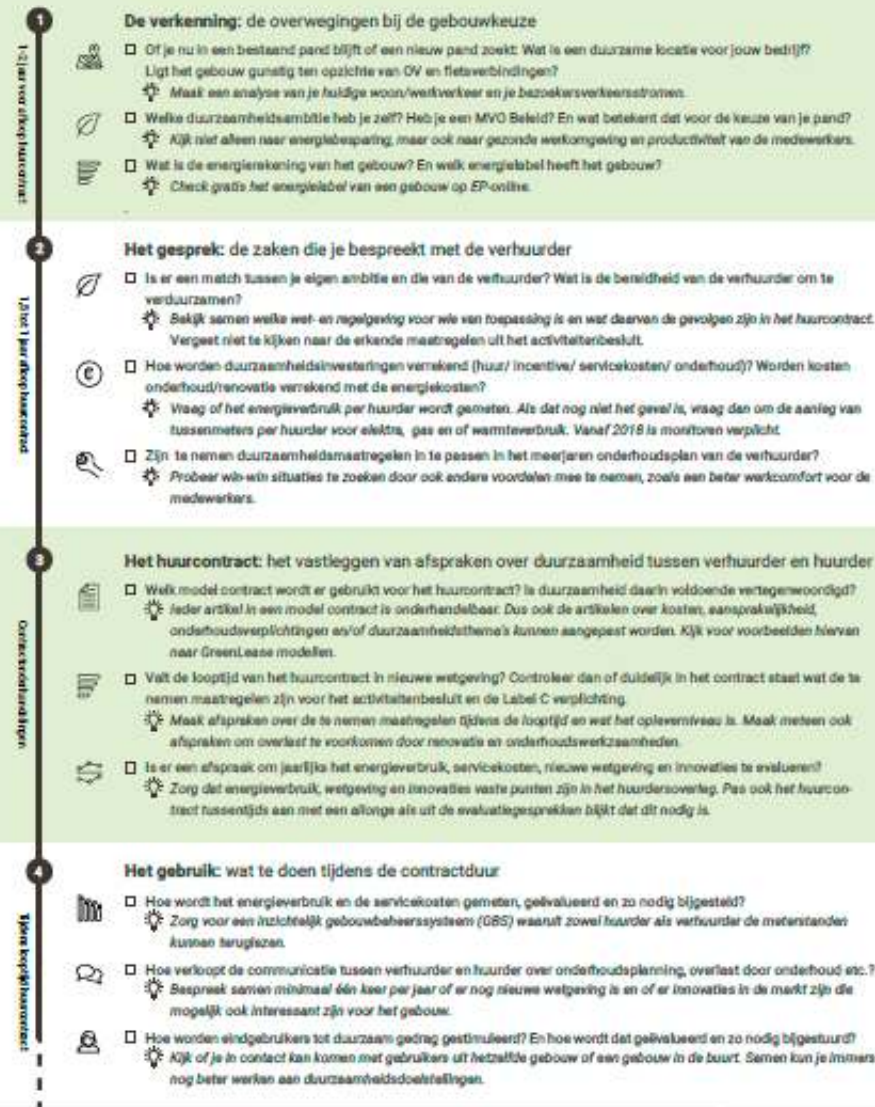


Vind alles over de wetgeving in het [Kompas Energiewetgeving](#). Doel! Want handhaving van met name kantoren wordt aangescherpt.

"In 2023 moeten alle kantoren in Nederland minimaal label C hebben, in 2030 label A."

"In 2018 worden bedrijven verplicht om hun energieverbruik te monitoren en te analyseren."

Checklist voor huurders



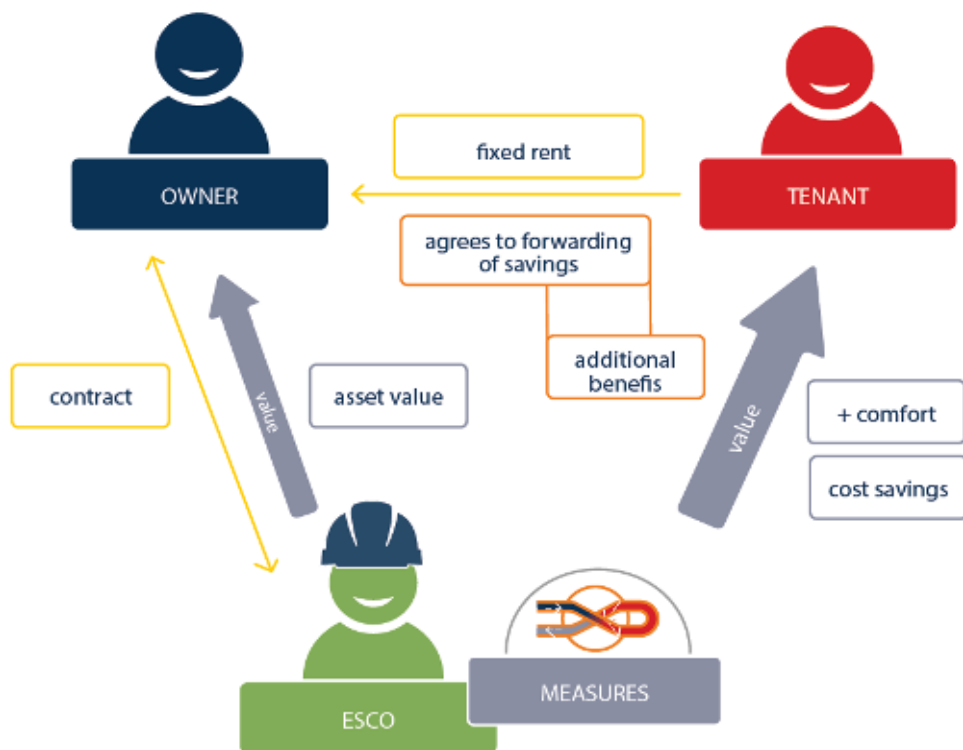
<http://www.platformduurzamehuisvesting.nl/mkb-checklist-duurzaam-huurcontract/>

Ga in gesprek met de verhuurder.



Eigenaar sluit EPC met ESCo

Eigenaar maakt afspraken met huurder over verdelen voordelen





Iedereen schouders eronder



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Milieu



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland



V N O N C W