



Aan Klimaatakkoord sectortafel Gebouwde Omgeving

**Platform
Duurzame Huisvesting**
Secretariaat:
Postbus 8242
3503 RE Utrecht

Betreft: Versnelling verduurzaming Utiliteitsbouw

Datum: 4 mei 2018

De sectortafels zijn van start, deze zomer worden de hoofdlijnen van het Klimaatakkoord bekend. We streven er gezamenlijk naar de CO₂-uitstoot met 49% terug te dringen in 2030.

In de sectortafel Gebouwde omgeving worden afspraken over maatregelen gemaakt samen met het bedrijfsleven, maatschappelijke partijen en mede-overheden. Opvallend is dat tot nu toe de focus vooral lijkt te liggen op woningbouw. Het Platform Duurzame Huisvesting ziet graag dat utiliteitsbouw een nadrukkelijker plek krijgt aan de sectortafel. Daarom stuurt het platform deze notitie naar de sectortafel met daarin hun visie op het versneld verduurzamen van de utiliteitsbouw.

In deze notitie wordt ingegaan op de ontwikkelingen in het verduurzamen van de utiliteitsbouw, A. wat er nodig is voor een versnelde transitie, B. de stappen die er gezet moeten worden en C. hoe we door samenwerking deze versnelling gaan bereiken.

Ontwikkelingen in verduurzaming utiliteitsbouw

We weten al veel over het verduurzamen van gebouwen. Voor elk gebouw kunnen wij technisch berekenen wat er aangepast moet worden om het gebouw zo energieneutraal mogelijk te maken. We kunnen het vervolgens ook betrouwbaar realiseren. Technologisch is de energietransitie geen uitdaging meer. Natuurlijk zijn er gebouwen, zoals hoogbouw, waar niet alle oplossingen binnen het gebouw gevonden kunnen worden. Maar we weten genoeg om te bepalen hoe we het energieverbruik zo veel mogelijk terugdringen.

De komende jaren zal er alleen maar meer mogelijk zijn. Met behulp van digitale en informatietechnologie kan er steeds efficiënter met energie omgegaan worden. Als Platform Duurzame Huisvesting willen wij een stap verder gaan. Duurzaam vastgoed gaat niet alleen om minder energieverbruik; duurzaam vastgoed gaat over integraal duurzame gebouwen. Dit betekent dat er niet alleen rekening gehouden dient te worden met maatregelen om energie zo duurzaam mogelijk op te wekken of te besparen, maar ook met een circulaire manier van bouwen en het hergebruik van grondstoffen. Daarnaast is het van belang dat vastgoed niet alleen duurzaam wordt

Het Platform Duurzame Huisvesting is een alliantie van 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 facilities.

gebouwd of gerenoveerd, maar ook duurzaam wordt beheerd. De exploitatiefase mag daarbij niet over het hoofd gezien worden. Alleen zo is vastgoed écht CO2-neutraal.

Om versnelling aan te brengen in de verduurzaming van gebouwen is er sociale verandering nodig. Er bestaat onvoldoende bewustzijn en gevoel van urgentie bij vastgoedeigenaren en gebruikers. Het ontbreken van een duidelijke stip op de horizon en een helder handelingsperspectief draagt hieraan bij. Tevens is het van belang dat organisaties zich zo kunnen ontwikkelen dat zij de kennis en kunde hebben om hun vastgoed te verduurzamen. Daarnaast is het financieringsvraagstuk voor velen een drempel. Vooral voor vastgoed met een maatschappelijke grondslag, zoals scholen en ziekenhuizen, blijft financiering lastig te organiseren.

A. Wat is er nodig?

Om snel te versnellen is het nodig dat er nu maatregelen genomen worden. Wij zien de volgende punten als rode lijn:

- **Creëer urgentie en bevorder sociale verandering;** De verduurzaming van utiliteit kan en moet hand in hand gaan met andere verbeteringen in gebouwen en verbetering in vastgoedorganisatieproces. Zo creëren we een win-win situatie en kunnen we met meer urgentie aan de slag. Denk aan de koppeling met een goed binnenklimaat voor scholen en voor kantoren of het faciliteren van de dialoog tussen vastgoedorganisaties. Er is een andere mindset nodig. We moeten meer kijken naar de lange termijn, meer intern en extern samenwerking opzoeken en de dialoog aangaan; inzien dat een lineaire manier van werken niet langer houdbaar is.
- **Zorg voor een helder proces;** Een succesvolle realisatie van duurzaam vastgoed is in belangrijke mate afhankelijk van het bewustzijn en ontwikkelingsniveau van vastgoedorganisaties. Organisaties zijn zich nog onvoldoende bewust van de maturity van hun bedrijfsvoering in relatie tot te behalen doelen. Dit is een risico voor een doelmatige verduurzaming. De noodzaak mag meer naar voren komen. Voor degene die hier niet zelf in mee gaan moeten er stringenter regels en normen komen.
- **Begeleiding in verduurzaming;** Of het nu gaat om gemeentelijke vastgoed, gebruikers van vastgoed, grote commerciële partijen of MKB'ers, elke vastgoedeigenaar heeft andere begeleiding en ondersteuning nodig. Kennis en kunde moet nog meer gedeeld worden zodat een ieder de juiste tools in handen krijgt om gebouwen zo energieneutraal mogelijk te krijgen.
- **Schep duidelijkheid;** Er moet duidelijkheid komen voor de lange termijn. Zorg zo snel mogelijk voor een heldere normering Breid Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) uit naar eisen voor de bestaande omgeving. Pas wanneer de stip op de horizon duidelijk is ontstaat beweging. Dan

durven banken te financieren, beleggers te investeren en passen bedrijven hun plannen aan.

- **Wees transparant in data;** alleen al met data is er een grote efficiëntieslag te maken. Hiervoor is het van belang dat wij alle gegevens transparant delen en open source werken. Zo hoeft het wiel niet steeds opnieuw uitgevonden te worden en kunnen er benchmarks plaatsvinden.
- **Geef ruimte aan lokaal maatwerk;** Lokaal maatwerk en regie om de verduurzaming in de gebouwde omgeving (w.o. de utiliteit) te versnellen is behoefte aan opschaalbare efficiënte oplossingen en aanpakken. Uitfaseren van aardgas is hierbij een belangrijk vraagstuk en afhankelijk van veel factoren. Kenmerken van de bestaande gebouwenvoorraad, de energie-infrastructuur, beschikbare duurzame energiebronnen, financiële mogelijkheden houden met elkaar verband en moeten meegenomen worden in een integrale, gebiedsgerichte aanpak.
- **Eenvoudiger maken financiering;** Het financieringsvraagstuk is vaak nog onterecht een hoofdpijn dossier. Maak het makkelijker om de juiste weg te vinden en laat duurzaamheid een grotere rol spelen in financiering.

B. Welke stappen moeten er gezet worden?

Voor de startmotor van de versnelling is het van belang dat we nú doorpakken met de verduurzaming van utiliteitsbouw. In de vorige paragraaf is beschreven wat er nodig is. In deze paragraaf geven we per punt aan wat concrete maatregelen of activiteiten zijn om dit sneller te bereiken.

- **Creëer urgentie en bevorder sociale verandering;** bewustzijn en urgentie creëren we door aan de ene kant het verduurzamen van gebouwen zo aantrekkelijk mogelijk te maken en aan de andere kant stringenter op te treden tegen degene die niet vanzelf mee willen gaan. Zo bereiken we dat er uiteindelijk sociale verandering plaats vindt. Het is de combinatie van de wortel en de stok die hierin essentieel is.
 - *Aantrekkelijk maken van verduurzamen:*
 - Maak een maatschappelijke campagne. Richt een campagne over de energietransitie in de gebouwde omgeving niet alleen op de burger maar ook op de gebruiker en eigenaar van utiliteit.
 - Bied een podium voor de koplopers en inspireer elkaar op deze manier.
 - *Stringentere regelgeving:*
 - Pas de energiebelasting zodanig aan dat het gebruik van gas minder aantrekkelijk wordt.
 - Maak de label-C verplichting scherper door te normeren op basis van daadwerkelijk energieverbruik.
 - Neem de kaders van ISO 55000 Asset Management op als Erkende Maatregel in het activiteitenbesluit.

- **Zorg voor een helder proces;**
 - *Begin bij de commerciële sector.* Begin bij de grotere bedrijven die de opgave makkelijker aankunnen. Maak het voor hen aantrekkelijk om aan de slag te gaan met duurzaamheid.
 - *Maak in beginsel een routekaart voor utiliteitsbouw.* Hierin kunnen een aantal zaken verder worden uitgewerkt: bijvoorbeeld een procesaanpak voor individuele vastgoedorganisaties, een routekaart professioneel asset management 2050 op sectorniveau en een routekaart voor gemeentelijk vastgoed.
 - *Creëer massa door de bundeling van vastgoed.* Door bundeling van vastgoed creëren we een grotere vraag en kunnen marktpartijen verder investeren in de ontwikkeling van CO2-neutrale voorzieningspakketten per bouwtype en innovatie van voorzieningen en productieprocessen.

- **Eenvoudiger maken van financiering.**
 - *Financiering begint bij professionele bedrijfsvoering.* Stuur op een doelmatige bedrijfsvoering en maak dit vraagstuk inzichtelijker.
 - *Maak handreikingen* voor elke sector zodat zij makkelijk inzichtelijk hebben welke manieren van financieren beschikbaar zijn. Het liefst inclusief rekenvoorbeelden.
 - *Duurzaam taxeren.* Neem duurzaamheid meer mee in taxaties, zorg ervoor dat taxateurs duurzaamheid op een eenduidige manier meenemen.

- **Begeleiding in verduurzaming;**
 - *Begeleid vastgoedeigenaren in de verduurzaming van hun gebouwen.* Niet iedereen heeft de kennis en kunde in huis om snel aan de slag te gaan met verduurzaming van eigen vastgoed. Maak het voor deze vastgoedeigenaren makkelijker door goede begeleiding. Zorg er voor dat zij de volwassenheid hebben om de opgave aan te kunnen.
 - *Stel een programma-adviseur aan* die vastgoedorganisaties actief gaat ondersteunen in de realisatie van doelen.
 - *Routekaart professioneel Assetmanagement*
Maak de ontwikkeling van vastgoedeigenaren onderdeel van bijv. de routekaart professioneel Asset Management 2030.
 - *Stuur op doelmatigheid vastgoedorganisaties.* Door actiever te sturen op doelmatigheid van vastgoedorganisaties wordt de professionaliteit en slagkracht van deze organisaties vergroot. Niet alleen dient dit het belang van de interne bedrijfsvoering maar komt dit ook tot uiting in de kwaliteit van de samenwerking met het gebied.

- **Schep duidelijkheid;**
 - *Maak normeringen voor bestaande bouw* en maak deze uiterlijk in 2019 bekend.
 - *Ontwerp een tijdslijn richting 2050.* Deze tijdslijn moet duidelijkheid geven over hoe de Rijksoverheid de stip op de horizon wil bereiken.
 - *Maak verdeling van verantwoordelijkheden duidelijker.* Wie is er verantwoordelijk voor het energieverbruik en wie investeert in de aanpassingen? Verdeel de verantwoordelijkheden duidelijk en los zo het split incentive op.

- **Wees transparant in data;**
 - *Vraag zo snel mogelijk om openbaarheid van data.* In ieder geval openbaarheid van de volgende data: energieverbruik, vierkante meters, werkplekken en opgewerkte duurzame energie.
 - *Doe een benchmark.* Voer op basis van 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.
 - *Voer een grondstoffenpaspoort in.* Zorg er voor dat elk gebouw een grondstoffenpaspoort heeft en zo veel mogelijk grondstoffen opnieuw gebruikt kunnen worden.
 - *Maak een digitaal platform voor utiliteitsbouw.* Gebruik dit platform voor grondstoffenpaspoorten, reststormen en lessons learned. Maak het tot een platform waar men qua inhoud en proces van elkaar kan leren.

- **Geef ruimte aan lokaal maatwerk;**
 - *Zie utiliteitsbouw niet over het hoofd in de wijkenaanpak.* In elke wijk is utiliteitsbouw aanwezig, gebruik de wijkenaanpak om op een integrale manier te kijken naar woningbouw en utiliteitsbouw.
 - *Kijk integraal naar verduurzaming van utiliteit.* Niet alles is binnen het gebouw op te lossen, kijk naar oplossingen op regionaal of gebiedsniveau en kijk verder dan alleen energieverbruik. Sluit kringlopen zo veel mogelijk.
 - *Faciliteer dialoog tussen vastgoedeigenaren in een gebied.*
 - *Werk een procesaanpak op gebiedsniveau uit.*

C. Samenwerken aan versnelling

Of het nu gaat over activiteiten op de korte of de lange termijn, binnen publiek vastgoed of commercieel vastgoed, alleen kom je er niet. Voor elk van bovenstaande aanbevelingen geldt dat we het samen moeten doen, het kan niet anders. Wel zijn er wat betreft het Platform Duurzame Huisvesting een aantal verantwoordelijkheden voor de overheid.

Vooraf kaderstellend is er een rol voor de overheid weggelegd. Er moet duidelijkheid gegeven worden over de te behalen doelen en randvoorwaarden. Wet- en regelgeving moet worden aangepast. Op lokaal niveau vertaalt dit zich door naar plannen voor de komende decennia waarin gemeenten keuzes moeten gaan maken over hoe ze op gebiedsniveau CO2-reductie willen bereiken.

Daarnaast is er een faciliterende rol voor de overheid. Deze rol kan de overheid samen met de sector oppakken. Een platform als Duurzame Huisvesting kan leden inspireren tot verdere verduurzaming, maar heeft daarbij wel ondersteuning nodig van de overheid. Help elkaar vooruit en werk samen. Het Platform Duurzame Huisvesting pakt hier graag de handschoen op.

Het Platform Duurzame Huisvesting zou bijvoorbeeld een rol kunnen spelen in de programmasturing richting de verduurzamingsopgave. Daarnaast zou het platform ondersteuning kunnen bieden in het opstellen en uitrollen van diverse routekaarten, voeren van de dialoog, creëren van bewustwording en het delen van kennis en kunde.



Ondersteuning

Deze notitie is opgesteld met ondersteuning van onderstaande leden van het Platform Duurzame Huisvesting:

Vereniging Facility Management Nederland	FMN
Nederlandse Vereniging voor Doelmatig Onderhoud	NVDO
Nederlandse Technische Vereniging voor installaties in gebouwen	TVVL
Het kennisinstituut voor de installatiesector	ISSO
TNO	TNO
Dutch Green Building Council	DGBC
Vereniging voor Institutionele Vastgoedbeleggers Nederland	IVBN
Bouwend NL	BNL
Vastgoed Belang	
UNETO-VNI	
Ministerie van BZK	BZK
Rijksdienst voor Ondernemend Nederland	RVO.nl