



Dit is een achtergrondnotitie
ten behoeve van de sectortafel
Gebouwde omgeving

Verduurzaming bestaande utiliteitsbouw

Achtergrondnotitie

17 december 2018

1. Inleiding

Energiebesparing en eigen duurzame opwek kennen bij alle sectoren van de utiliteit een breed draagvlak. Tegelijkertijd wordt geconstateerd dat het treffen van vergaande maatregelen in de weerbarstige en diverse praktijk geen makkelijke opgave is, en dat voor een kosteneffectieve en betaalbare transitie ook maatwerk per sector nodig is. Tegen deze achtergrond stellen partijen¹ voor om in nauwe samenwerking met de diverse sectorale koepelorganisaties en het Rijk een samenhangend pakket van wettelijke normen en ondersteunende instrumenten te ontwikkelen dat leidt tot 50% CO₂-reductie in 2030 t.o.v.1990 en CO₂-arme utiliteitsbouw in 2050.

2. Normering bestaande utiliteitsbouw

2.1 Ontwikkeling van normering richting 2030 en 2050

Partijen zijn het eens dat naast stimulerende maatregelen ook een stok achter de deur nodig is, in de vorm van normering. Om optimaal aan te kunnen sluiten bij natuurlijke momenten zal deze normering in eerste instantie alleen een wettelijke eindnorm voor de energieprestatie van gebouwen betreffen in 2050, gedifferentieerd naar verschillende gebouwcategorieën en uitgedrukt in kWh/m²/jaar. Deze eindnorm wordt ingevoerd op 1-1-2021, sluit aan op de nieuwe bepalingsmethode energieprestatie gebouwen (NTA8800) en betreft de gehele utiliteitsbouw (commercieel en maatschappelijk vastgoed). De verplichting om aan de gebouwnorm te voldoen betreft de gebouweigenaar, en lokale overheden treden op als bevoegd gezag.

Bij het bepalen van de hoogte van de norm en de mate van differentiatie naar gebouwcategorie worden benchmarkgegevens van het werkelijk energieverbruik van verschillende bouwtypen en gebruiksfuncties betrokken. In principe wordt aangesloten bij de gebruiksfuncties uit het Bouwbesluit (Bbl), tenzij er zwaarwegende redenen zijn voor verdergaande differentiatie. Andere aspecten die meewegen in het bepalen van de eindnorm voor gebouwen zijn haalbaarheid en kosteneffectiviteit van maatregelen, bijdrage aan vergaande energiebesparing en CO₂-arme utiliteitsbouw in 2050, aansluiting bij de wijkgerichte aanpak en de mate waarin maatregelen no-regret zijn. Onderzocht wordt wat een realistische eindnorm is voor monumenten, en welke uitzonderingen zullen gelden (bijvoorbeeld gebouwen < 100m², gebouwen zonder ruimteverwarming of -koeling, grote industrie).

Op natuurlijke momenten (investerings- en vervangingsmomenten, onderhoud, renovatie) wordt zoveel als mogelijk verduurzaamd richting deze eindnorm, om de kosteneffectiviteit van maatregelen te vergroten. Door middel van heldere communicatie worden eigenaren, gebruikers, installateurs en adviseurs gewezen op de eindnorm en wat dit betekent voor het strategische beheer van commercieel en maatschappelijk vastgoed. Het Rijk, bevoegde gezagen, sectorale koepels en partijen die samenwerken binnen het Platform Duurzame Huisvesting trekken hier samen in op.

De verplichting om alle maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder te treffen blijft bestaan, evenals de Erkende Maatregelenlijsten (EML) en de bijbehorende informatieplicht per 1 juli 2019. In de EML wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen gebouwgebonden maatregelen en niet-gebouwgebonden maatregelen, zodat helder is wie waarvoor verantwoordelijk is: de eigenaar of de gebruiker van het gebouw. Gebouwgebonden maatregelen worden ondergebracht in het Bbl, de niet-gebouwgebonden maatregelen in het Bal. Afhankelijk van de

¹ Zie bijlage 8.

uitkomsten van de Industrietafel wordt de terugverdiensmethodiek door het Rijk aangepast om beter aan te sluiten bij de CO₂-reductiedoelstellingen.

Ook andere bestaande regelgeving voor utiliteitsbouw (naast de Wet milieubeheer incl. bijbehorende informatieplicht betreft het o.a. de EED richtlijn, eisen t.a.v. de energieprestatie van nieuwbouw, vangnet-eisen bij ingrijpende renovatie, labelverplichting, etc.) blijft bestaan, en relevante Europese regelgeving wordt geïmplementeerd (BENG eisen voor nieuwbouw, eisen t.a.v. energieprestatie van technische bouwsystemen en energiezuinige afstelling van installaties). Om het geheel aan wetgeving zo overzichtelijk mogelijk te houden voor bedrijven en instellingen, overlap tussen regels te voorkomen en de administratieve lasten zo beperkt mogelijk te houden, wordt het gehele stelsel voor 1 januari 2021 geharmoniseerd zodat voor alle bedrijven en instellingen duidelijk is wanneer zij aan welke wettelijke verplichtingen moeten voldoen en hoe zij daarover kunnen rapporteren aan bevoegd gezag (zie paragraaf 2.2). Daarbij gaat speciale aandacht uit naar goede aansluiting van regelgeving bij de wetgevingsagenda voor de wijkgerichte aanpak, goede afstemming tussen de verschillende eisen binnen de Omgevingswet en een duidelijke afbakening tussen (grote) industrie en overige utiliteitsbouw. Ook zal in de regelgeving aandacht zijn voor verhuursituaties, waarbij gebouweigenaar en gebruiker gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het voldoen aan de wettelijke verplichtingen.

In de wet- en regelgeving wordt ruimte geboden voor individuele maatwerkafspraken² zodat bevoegd gezag rekening kan houden met bedrijfsspecifieke omstandigheden (kredietwaardigheid, natuurlijke momenten, geplande sloop, etc.) en met de planning en uitvoering van de wijkgerichte aanpak. Daarnaast komt er een integrale en tevens intensievere handhavingsstrategie, met als doel maximale effectiviteit tegen minimale administratieve lasten voor zowel bedrijven en instellingen als bevoegd gezag. Door optimaal gebruik te maken van beschikbare informatie kan de capaciteit voor toezicht en handhaving gericht worden ingezet. De handhavingsstrategie wordt opgesteld door het Rijk in overleg met bevoegde gezagen en is uiterlijk op 1-1-2021 gereed.

Voor 2030 komt er vooralsnog geen dwingende normering ten aanzien van de energieprestatie van gebouwen. Partijen krijgen eerst de kans om zelf aan de slag te gaan met het ontwikkelen van een aanpak van gestage verbetering van hun gebouwvoorraad (zie paragraaf 2.2 en hoofdstuk 3). Dit is echter niet vrijblijvend. Om de landelijke doelstelling van 50% CO₂-reductie in 2030 te halen, is een additionele reductieopgave van 1 Mton CO₂ nodig in de bestaande utiliteitsbouw. Deze reductieopgave wordt voor 1 juli 2019 vertaald in een concreet streefdoel voor bestaande utiliteitsbouw (commercieel en maatschappelijk vastgoed), inclusief evaluatiemethodiek om te bepalen of dit doel tijdig wordt behaald. De indicator voor dit streefdoel (kWh/m²/jaar, minimum isolatiewaarden voor de gebouwschil, maatregelenpakket, etc.) en de mate van differentiatie naar verschillende gebouwcategorieën moeten nog worden bepaald, mede op basis van benchmarkgegevens van het werkelijk energieverbruik van verschillende bouwtypen en gebruiksfuncties. De focus ligt daarbij op aardgasbesparende opties. Ook hier spelen haalbaarheid, kosteneffectiviteit en het no-regret karakter van maatregelen een rol, evenals een goede aansluiting bij de wijkgerichte aanpak. Uit een eerste analyse van PBL³ blijkt dat de CO₂-reductieopgave van 1 Mton in 2030 kan worden ingevuld door relatief goedkope maatregelen zoals het inregelen van installaties, warmteterugwinning etc. zoveel mogelijk te benutten. Daarnaast kan de kosteneffectiviteit van maatregelen worden verhoogd door op natuurlijke investeringsmomenten maatregelen te treffen aan de gebouwschil. Om dit nader te onderbouwen zal in 2019 een impactanalyse uitgevoerd worden naar de integrale kosten en opbrengsten van de additionele CO₂ reductie opgave voor 2030.

Het streefdoel en de eindnorm worden bepaald door het Rijk in overleg met de sectorale koepels en bevoegde gezagen. De voortgang richting het streefdoel voor 2030 en de eindnorm voor 2050 worden gemonitord en elke vier jaar geëvalueerd voor de gehele utiliteitsbouw (commercieel en maatschappelijk vastgoed). De combinatie van vierjaarlijkse rapportages op concern- / portefeuilleniveau, de transitievisies warmte van gemeenten en de informatieplicht i.h.k.v. de Wet

² Voor de mogelijkheden om op concern- of portefeuilleniveau verantwoording af te leggen aan bevoegd gezag, zie paragraaf 2.2.

³ Analyse van het voorstel voor hoofdlijnen van het klimaatakkoord, PBL, 27-09-2018

milieubeheer levert een relatief compleet beeld op van de voortgang van de verduurzaming van de utiliteitsbouw, en dus ook of de utiliteitsbouw op koers ligt voor de doelstellingen van 2030 en 2050. Bij de vierjaarlijkse integrale evaluaties kan zo nodig worden bijgestuurd.

De eerste integrale evaluatie vindt plaats in 2025. Als uit deze evaluatie blijkt dat de resultaten voor bestaande utiliteitsbouw achterblijven, wordt het streefdoel voor 2030 voor verschillende bouwcategorieën in dialoog met de sectoren alsnog omgezet in dwingende normering.

2.2 Aanpak, verantwoording en toezicht

Grote eigenaren van commercieel en maatschappelijk vastgoed worden aangemoedigd om elke vier jaar via routekaarten op portefeuilleniveau danwel duurzame meerjarenonderhouds- of investeringsplanningen in beeld te brengen welke maatregelen zij al hebben getroffen en hoe zij toewerken naar het streefdoel voor 2030 en een CO₂-arme vastgoedportefeuille in 2050. Voor grote ondernemingen is een vierjaarlijkse rapportage al verplicht in de vorm van een energie-audit (EED).

Koepelorganisaties moedigen hun leden aan om vóór 2021 hun eerste rapportages op portefeuilleniveau gereed te hebben. (Voor de relatie tussen deze routekaarten op portefeuilleniveau en de sectorale routekaarten voor maatschappelijk vastgoed, zie paragraaf 3.1). Om te borgen dat de verschillende vrijwillige en verplichte rapportages goed op elkaar en op de regelgeving aansluiten, wordt de wijze van rapporteren voor 1 juni 2020 gestandaardiseerd, waarbij duidelijk wordt gemaakt wanneer een rapportage als invulling kan worden gezien van de wettelijke verplichtingen ten aanzien van energie. Aandachtspunt bij de verdere uitwerking van de rapportages is de rol van duurzame opwek (zowel op individueel gebouw- als op gebiedsniveau) hierin, en de relatie met de wijkgerichte aanpak. Voor individuele MKB-ers en eigenaren van utiliteitsgebouwen die geen routekaarten op portefeuilleniveau ontwikkelen biedt de wijkgerichte aanpak een concreet handelingsperspectief, met aandacht voor hun specifieke financieringsvraagstukken.

Het streven is dat grote gebouweigenaren in de toekomst door middel van één vierjaarlijkse rapportage op portefeuilleniveau verantwoording kunnen afleggen aan bevoegd gezag over reeds behaalde resultaten en nog te nemen maatregelen. In deze rapportages krijgen ook de behaalde CO₂-reductie en/of het werkelijke energieverbruik een plek. Bij invoering van de eindnorm voor de verschillende categorieën utiliteitsbouw op 1 januari 2021 zal bekend zijn op welke manier de feitelijk behaalde prestaties kunnen dienen als verantwoording aan bevoegd gezag over het al dan niet voldoen aan de wettelijke eisen t.a.v. energie. Daarbij wordt gebruik gemaakt van benchmarkgegevens over verschillende bouwcategorieën en gebruiksprofielen.

Als uit de praktijk blijkt dat beoordeling op basis van werkelijk energieverbruik beter uitvoerbaar en handhaafbaar is dan beoordeling op verwachte energieprestatie en erkende maatregelen en tevens bijdraagt aan vereenvoudiging van wet- en regelgeving, dan zal dit een plek krijgen in de normering voor bestaande utiliteitsbouw.

3. Sectorale routekaarten

Twaalf sectoren in het maatschappelijk vastgoed hebben afgesproken per 1 mei 2019 een routekaart op te zullen leveren: Rijksvastgoedbedrijf, VNG, IPO, Politie, PO en VO, MBO, HBO en WO, zorg- en sportvastgoed en monumenten.

Binnen verschillende commerciële sectoren (retail, kantoren, logistiek en mogelijk nog niet bij de overlegpartijen bekende sectoren) wordt ook gewerkt aan routekaarten. Deze routekaarten dienen vooral om inzicht te bieden aan de ondernemers in de sectoren in de mogelijkheden en instrumenten tot verduurzaming. Op dit moment is onduidelijk in welke mate deze routekaarten gedragen worden door sectoren. Dit hoofdstuk betreft dus vooralsnog alleen bovengenoemde sectoren uit het maatschappelijk vastgoed. Commerciële sectoren, waaronder MKB sectoren, worden uitgenodigd om zich bij deze aanpak van sectorale routekaarten aan te sluiten als hun koepelorganisaties dat wenselijk achten.

3.1 Doel sectorale routekaarten

Doel van de sectorale routekaarten maatschappelijk vastgoed is een concrete bijdrage te leveren aan 50% CO₂-reductie in 2030 en CO₂-arm maatschappelijk vastgoed in 2050⁴. Subdoelen van de sectorale routekaarten zijn een kosteneffectieve transitie inzichtelijk te maken, en dat de maatschappelijke sectoren voldoen aan de afspraak in het kader van het Energieakkoord⁵ om in 2020 2,5 PJ additionele besparing te realiseren. De routekaarten helpen deze doelen te bereiken door inzicht te geven in hoe de opgave binnen de betreffende sector wordt bereikt, randvoorwaarden te inventariseren, knelpunten in kaart te brengen en waar mogelijk handelingsperspectief te bieden.

Een sectorale routekaart biedt geen basis voor verantwoording aan bevoegd gezag over het al dan niet voldoen aan wet- en regelgeving, omdat voor het bevoegd gezag onduidelijk is wie kan worden aangesproken, wie beslissingsbevoegd is. Er is dus een nadrukkelijk onderscheid tussen de sectorale routekaarten, en duurzame meerjarenonderhoudsplannen, integrale huisvestingsplannen enz. op concern- of portefeuilleniveau.

3.2 Eisen aan sectorale routekaarten

Aan de sectorale routekaarten worden onderstaande inhoudelijke eisen gesteld:

- De sectorale routekaarten bevatten een visie en een strategie voor een kosteneffectieve transitie naar een CO₂-arme gebouwvoorraad in 2050, door natuurlijke momenten inzichtelijk te maken en te benutten binnen het perspectief van de eindnorm (bijvoorbeeld onderhoud, renovatie en sloop-nieuwbouw).
- De sectorale routekaarten bevatten een planning voor de verduurzaming van de gebouwvoorraad van de sector, inclusief mijlpalen. Deze mijlpalen zullen in lijn zijn met de nationale CO₂-doelstellingen voor 2030 en 2050. (Voorlopig gaan we voor utiliteitsbouw uit van een beoogde CO₂-reductie in 2030 van 50% t.o.v. 1990, oftewel 1 Mton additionele CO₂-reductie voor de bestaande utiliteitsbouw. En voor 2050 van 95% CO₂-reductie.) Desgewenst kan de verbinding worden gelegd met andere doelstellingen die relevant zijn voor de sector (circulair, frisse scholen), dit is echter niet verplicht.
- Extra mijlpaal voor het maatschappelijk vastgoed is 2,5 PJ additionele energiebesparing in 2020 zoals afgesproken in het kader van het Energieakkoord. De routekaart maakt inzichtelijk hoe wordt ingezet op eenvoudig te nemen maatregelen met snel resultaat, zoals het inregelen van klimaatinstallaties.
- De sectorale routekaarten bevatten in ieder geval het huidige verbruik en doelverbruik van de sector in 2030 en 2050, uitgedrukt in CO₂ (of omgerekend van PJ primair fossiel energieverbruik naar CO₂), het BVO in m², energielabels, bouwjaar en functies van gebouwen op het niveau van de totale gebouwvoorraad van de sector (zie paragraaf 3.3).
- De sectorale routekaarten bevatten een voorstel voor het monitoren en verantwoorden van resultaten en voor het zo nodig tussentijds (bij)sturen (zie paragraaf 3.4).
- De sectorale routekaarten zijn voor de korte tot middellange termijn voorzien van een financiële onderbouwing.
- In de sectorale routekaarten worden randvoorwaarden en eventuele knelpunten in financiering, bekostigingsstelsels, wetgeving en op organisatorisch vlak in kaart gebracht, met daarbij voorstellen om deze weg te nemen, inclusief actiehouders en beoogde planning. Daarbij wordt samenwerking gezocht met ketenpartners zoals toeleveranciers, installateurs, financiers etc. bijvoorbeeld via de Nederlandse Vereniging van Banken, Techniek Nederland, Bouwend Nederland.
- De scope van sectorale routekaarten is duidelijk afgebakend (zie paragraaf 3.3).
- De routekaarten bevatten een overzicht van organisaties die zich hebben gecommitteerd aan de routekaart.

⁴ De operationalisering van die norm gebeurt in het traject normering utiliteitsbouw, de eindnorm wordt per 1/1/2021 in wetgeving vastgelegd. Zie paragraaf 2.1.

⁵ Programmastart Interbestuurlijk Programma d.d. 14 februari 2018 en brief Tweede Kamer, vergaderjaar 2017-2018, 30 196 nr. 573

3.3 Scope van sectorale routekaarten

Voor de onderlinge vergelijkbaarheid is het belangrijk dat de scope van de sectorale routekaarten in de basis hetzelfde is. Daarom worden de volgende minimumeisen gesteld, met de mogelijkheid om de routekaarten uit te breiden op een of meer onderdelen naar de plusvariant.

<i>Minimumvariant routekaart</i>	<i>Plusvariant routekaart, gelijk aan minimumvariant inclusief</i>
Gebouwen met 100 m ² BVO of groter	Gebouwen met minder dan 100 m ² BVO
Gebouwen die gekoeld en/of verwarmd worden	Alle gebouwen
Gebouwen in bezit	Gehuurde gebouwen
Utiliteitsgebouwen	Woningen

Ook is overlap tussen sectoren niet uit te sluiten. De kans op overlap is het grootst tussen de sectoren Gemeenten, Onderwijs, Zorg en Sport en tussen de verschillende sectoren en de routekaart monumenten. Hierover moet tussen de sectoren afstemming plaats vinden.

De routekaart monumenten werkt voor het monumentale vastgoed, ongeacht sector of functie en snijdt dus door alle andere routekaarten heen. Voor de verduurzaming van monumenten wordt gezocht naar de maximaal haalbare CO₂-reductie voor deze categorie gebouwen, op basis van een optimale balans tussen de opbrengst in termen van energie-efficiëntie (eerst besparen dan opwekken), kostenefficiëntie én monumentale waarden.

3.4 Monitoring en verantwoording van voortgang over sectorale routekaarten maatschappelijk vastgoed

De sectoren dienen op 1 mei 2019 routekaarten in die leiden tot een CO₂-arme gebouwvoorraad in 2050. In de routekaarten zal gemonitord en gestuurd worden op de door de sectoren aangegeven planning, dit geeft ruimte aan specifieke omstandigheden per sector en vanuit goed vertrouwen, met wetgeving als vangnet.

Rijksvastgoedbedrijf, VNG, IPO, Politie, PO en VO, MBO, HBO en WO, zorg- en sportvastgoed en monumenten dienen hun sectorale routekaarten in bij het (nog in te stellen) sectorale Borgingsoverleg van het Klimaatakkoord. Het sectorale Borgingsoverleg beoordeelt of de ingediende sectorale routekaarten zicht bieden op het halen van het streefdoel voor 2030. Als dit niet het geval is, worden in 2020 aanvullende afspraken gemaakt om het streefdoel alsnog binnen bereik te brengen, waarna de eerste ronde routekaarten definitief wordt vastgesteld. De sectoren rapporteren vervolgens elke 2 jaar over de voortgang aan het sectorale Borgingsoverleg.

De sectoren worden beoordeeld op de mate waarin de planning van de sectorale routekaarten wordt nageleefd. Bij de integrale evaluatie in 2025 wordt getoetst of de aangepaste routekaarten voor ten minste 90% zijn gerealiseerd. Indien dit niet het geval is, wordt zo nodig een pakket van haalbare en kosteneffectieve maatregelen voorgesteld om het streefdoel voor 2030 alsnog binnen bereik te brengen. Deze maatregelen worden, indien noodzakelijk, omgezet in dwingende regelgeving. (Zie paragraaf 2.1, laatste alinea.)

De sectorale routekaarten worden tweejaarlijks herijkt om een koppeling te kunnen leggen met initiatieven van vastgoedeigenaren in de omgeving, de wijkgerichte aanpak en om de nieuwste stand van de techniek van besparing en opwekking te kunnen integreren. Ook de inventarisatie van randvoorwaarden wordt daarbij geactualiseerd, zodat eventuele knelpunten in de uitvoering kunnen worden geadresseerd. Daarbij wordt onder andere aangegeven of en hoe de specifieke bekostigings- en financieringssystematiek van de verschillende sectoren aanpassing behoeft om de routekaarten te kunnen uitvoeren. Het Rijk stimuleert dat sectoren hierover kennis uitwisselen en van elkaar leren. Zo wordt bijvoorbeeld gezien of de bekostigingssystematiek van het rijkskantorenstelsel (RVB) breder kan worden toegepast binnen het Rijk, en waar relevant ook bij andere sectoren binnen het maatschappelijk vastgoed.

De eerste voortgangsrapportage vindt plaats in 2022. De tweede voortgangsrapportage vindt plaats in 2024 en vormt tevens input voor de hierboven genoemde integrale evaluatie in 2025. Het

initiatief voor de voortgangsrapportages ligt bij de sectorale koepels. De administratieve lasten voor individuele instellingen blijven daardoor tot een minimum beperkt.

Sectoren zijn verantwoordelijk voor hun eigen routekaarten, BZK coördineert namens het Rijk het proces zoals dit voortvloeit uit de afspraken uit het Klimaatakkoord.

3.5 Duurzame gebiedsontwikkeling

De vastgoedhoudende rijksorganisaties werken steeds meer omgevingsbewust en gebiedsgericht in aanloop naar de nieuwe Omgevingswet. De bovengenoemde organisaties hebben een voorbeeldrol in de energietransitie en integreren de routekaarten in een bredere strategie t.a.v. duurzame gebiedsontwikkeling.

Als onderdeel van de routekaarten intensificeert het Rijk samen met lokale en regionale partners het gebiedsgericht werken om zo op een effectieve en kostenefficiënte wijze de energietransitie te versnellen en de gestelde CO₂-reductiedoelen te behalen.

Deze duurzame gebiedsontwikkeling kan samengaan met de wijkgerichte aanpak die in de routekaarten wordt meegenomen. Eind 2021 hebben de gemeenten de gemeentelijke transitievisies warmte gereed, deze vormen inbreng voor de herijking van de sectorale routekaarten in 2022.

3.6 Kennis- en innovatieplatform maatschappelijk vastgoed

Het Rijk kent een innovatieprogramma CO₂-arme gebouwde omgeving. Hierin zal expliciet aandacht zijn voor het maatschappelijk vastgoed.

Parallel aan de ontwikkeling van sectorale routekaarten wordt een Kennis- en innovatieplatform gevormd dat tot doel heeft in de verschillende sectoren van het maatschappelijk vastgoed innovaties te helpen ontwikkelen, kennis over maatregelen (bewezen aanpakken) te vergroten en onzekerheden weg te nemen, centraal kennisvragen te articuleren, bestaande kennis te verzamelen, vast te leggen en te verspreiden en het handelingsperspectief te vergroten om van aardgas af te gaan en toe te werken naar een CO₂-arme bouwvoorraad.

Dit platform kan een rol spelen in het beschikbaar stellen van goede voorbeelden van routekaarten en advies geven bij de invulling van een routekaart. Momenteel vindt overleg plaats over de vormgeving van dit kennis- en innovatieplatform.

4. Datastelsel energiebesparing en CO₂-reductie bestaande utiliteitsbouw

4.1 Doelen

Het Rijk, PO-Raad, VO-raad, MBO raad, Vereniging Hogescholen, VSNU, zorg- en sportkoepels, IVBN, DGBC, Techniek Nederland en VNG spreken af om in 2019 en 2020 vanuit het reeds bestaande samenwerkingsverband Platform Duurzame Huisvesting gezamenlijk een datastelsel te ontwikkelen om daarmee de volgende doelen te realiseren:

1. *Meer inzicht in werkelijk energieverbruik bij bedrijven en instellingen*
Succesvolle besparingsprojecten in bestaande utiliteitsgebouwen beginnen altijd met goed inzicht in het werkelijke energieverbruik. Dit inzicht is bijvoorbeeld nodig om te kunnen bepalen:
 - Hoe het energieverbruik zich verhoudt tot vergelijkbare gebouwen en sectorale functies.
 - Hoeveel energie en CO₂ in specifieke situaties daadwerkelijk te besparen is na realisatie van wettelijk verplichte besparingsopties.
 - Hoe verhuurder en huurder de investeringskosten en besparingsopbrengsten zodanig kunnen verdelen dat voor beiden een aantrekkelijk economisch perspectief ontstaat.
2. *Meer data-gedreven verduurzaming*
In elk inkoopproces zijn de meeste kosten te besparen in de specificatie-fase: als je niet

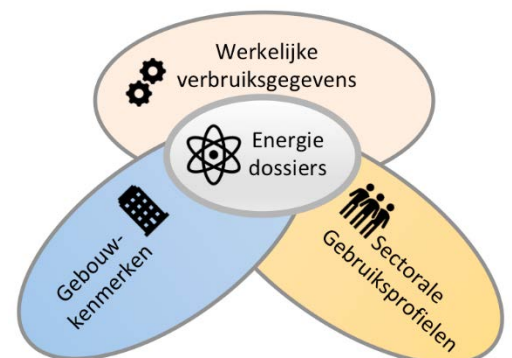
precies weet wat je moet inkopen vergroot je de kans op desinvesteringen of onvoorziene toekomstige extra kosten. Opdrachtgevers doen er daarom goed aan om hun uitvraag in de markt te voorzien van zoveel mogelijk relevante data die nodig zijn als fundament voor een betrouwbaar besparingsproject. Het kost opdrachtgevers - of aanbieders en adviseurs namens hen - nu relatief veel tijd om de juiste gegevens te verzamelen, doordat deze gegevens bij verschillende bronnen beschikbaar zijn. Hierdoor ontstaan onnodig hoge proceskosten voor de ontwikkeling van het project. Besparingsprojecten worden nog te vaak op basis van onvolledige of verouderde gegevens in gang gezet, wat vaak leidt tot suboptimale projectresultaten en investeringsrendementen. Data-gedreven verduurzamingsprojecten kenmerken zich veelal door realistische business-cases en lagere integrale kosten.

3. *Minimale regeldruk en advieskosten voor bedrijven en instellingen*
Bedrijven en instellingen die al aantoonbaar bovengemiddeld energie- en CO₂-efficiënt zijn, zouden veel tijd en advieskosten kunnen besparen wanneer zij hun werkelijk verbruik kunnen inzetten als bewijsvoering voor hun energie-gerelateerde wettelijke verplichtingen (ten opzichte van maatregel-specifieke verantwoording).
4. *Kosten-efficiënter toezicht en handhaving voor bevoegd gezag*
Gemeenten en omgevingsdiensten die belast zijn met toezicht en handhaving van wet- en regelgeving omtrent energiebesparing en CO₂-reductie, kunnen hun beperkt beschikbare capaciteit op kosten-efficiënte wijze focussen op bedrijven en instellingen die niet kunnen aantonen dat zij al energie- en CO₂-efficiënt zijn.

4.2 Ontwikkeling van een datastelsel

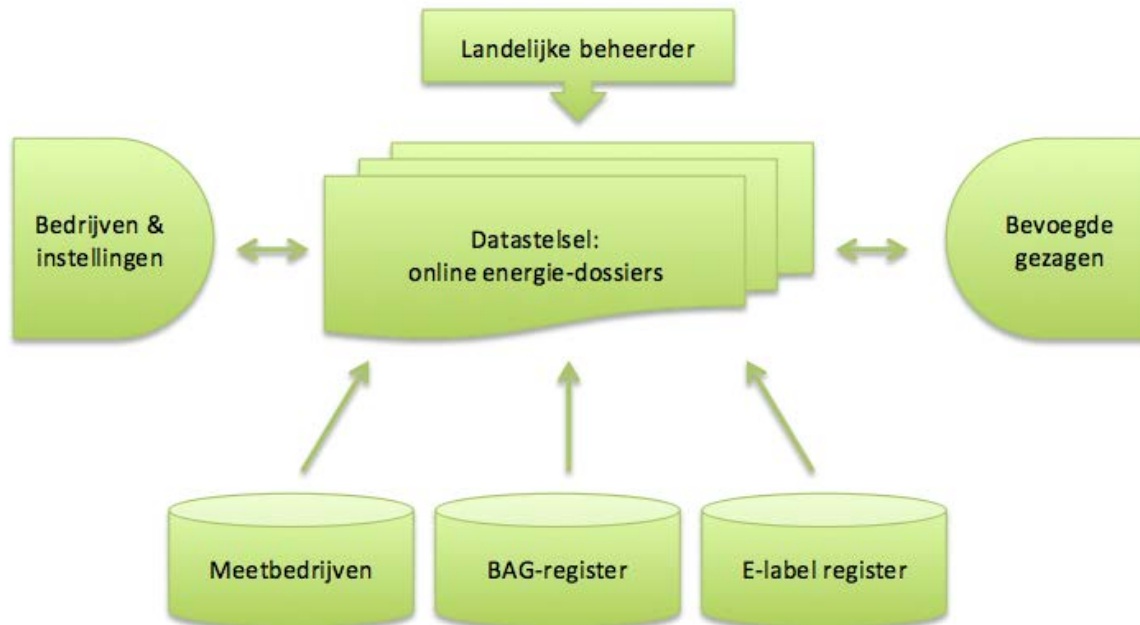
De hierboven vermelde samenwerkende partijen spreken af om vanuit het samenwerkingsverband Platform Duurzame Huisvesting het datastelsel tot stand te brengen. Daarbij spreken deze partijen de volgende uitgangspunten af:

1. Het datastelsel dient:
 - a. Gebruiksvriendelijk en vraaggestuurd te zijn
 - b. Een heldere rechtenstructuur te hebben die recht doet aan gewenste bescherming van gegevens (rekening houdend met privacy en concurrentie-gevoeligheid)
 - c. Afdoende beveiligd te zijn
 - d. Optimaal gebruik te maken van reeds beschikbare gegevens door koppelingen met andere databronnen
2. Partijen zullen in het eerste kwartaal van 2019 een korte verkennende voorstudie uitvoeren, om vanaf april 2019 te komen tot een optimale fasering waarbinnen het datastelsel ontwikkeld zal worden:
 - a. Formulieren voor sectorale gebruikersprofielen waarin de meest relevante sectorspecifieke gebruiksindicatoren zijn opgenomen (bijvoorbeeld openingstijden, leegstand en bezettingsgraad etc.)
 - b. Koppeling met BAG data van Kadaster
 - c. Vrijwillige koppeling met werkelijke verbruiksdata van meetbedrijf / energieleverancier (door ondernemer te activeren)
3. Partijen zullen daartoe in 2019 het datastelsel op agile wijze ontwikkelen voor een eerste handhavingsregio, in nauwe samenwerking met lokale bevoegde gezagen. Hierna kan in 2020 het datastelsel landelijk worden opgeschaald.
4. Indien gewenst kunnen aanvullende koppelingen gemaakt worden met onder andere:
 - a. Online registratie van EML-lijsten (informatieplicht)
 - b. Energielabel register
 - c. Registratie van zon-pv en WKO installaties
 - d. Aanvragen voor energie-gerelateerde subsidies en fiscale voordelen
 - e. Materialenpaspoort
 - f. Gebouwdossier i.h.k.v. de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen
5. Om een goede inbedding te borgen van dit te ontwikkelen datastelsel binnen de nationale beleidskaders voor digitalisering van onze gebouwde omgeving wordt aansluiting gezocht bij de Digidial Gebouwde Omgeving. De betrokken partijen maken binnen het Platform Duurzame



Huisvesting in het eerste kwartaal van 2019 afspraken over de bekostiging van de ontwikkeling en het beheer van het datastelsel.

6. Ook dient een goede inbedding in de totale data-behoefte rondom de invoering van de nieuwe Omgevingswet per 1-1-2021 geborgd te zijn, om nieuwe versnippering te voorkomen en de administratieve lastendruk voor bedrijven en instellingen tot een minimum te beperken.



Als eerste stap in het datastelsel starten het Rijk, PO-Raad, VO-raad, MBO raad, Vereniging Hogescholen, VSNU, zorg- en sportkoepels, IVBN, DGBC, Techniek Nederland en VNG in januari 2019 vanuit het samenwerkingsverband Platform Duurzame Huisvesting met het ontwikkelen van onderling vergelijkbare benchmarks op basis van het werkelijke energieverbruik (omgerekend naar kWh primair fossiele energie per m² per jaar) van diverse gebouwcategorieën en gebruiksprofielen. Daarbij worden andere relevante koepelorganisaties voor commercieel en maatschappelijk vastgoed, kennispartners en marktpartijen nadrukkelijk uitgenodigd om ook deel te nemen. Voortbordurend op reeds lopende gerelateerde data-trajecten zullen in 2019 de eerste benchmarks ontwikkeld worden voor:

1. kantoren (in samenwerking met IVBN, Vastgoed Belang en RVB);
2. de diverse subcategorieën in overheidsvastgoed (in samenwerking met VNG en RVB);
3. de diverse subcategorieën in de zorg (in samenwerking met Brancheorganisaties Zorg);
4. winkels (in samenwerking met IVBN, Vastgoed Belang en retail-organisaties).

Voor een optimaal doelmatig datastelsel is de uitrol van slimme meters in combinatie met energieregistratie en bewakingssystemen (EBS) een belangrijke succesfactor. De aanschaf van EBS-systemen bij uitrol van de slimme meter blijft achter bij verwachtingen, waardoor ook de verwachte besparingseffecten achterblijven. Doordat de digitalisering van de gebouwde omgeving niet alleen een belangrijke succesfactor is voor de beoogde verduurzaming van de gebouwde omgeving maar ook vele primaire bedrijfsprocessen en overheidsdiensten zal verbeteren, verdient de verdere uitrol van slimme meters en EBS-systemen brede aandacht van partijen, zowel binnen hun verduurzamingsstrategie als hun digitaliseringsstrategie.

5. Overig instrumentarium

Naast bovenstaande afspraken over normering en ondersteunende instrumenten, signaleren partijen enkele aanvullende punten die aandacht behoeven om de grootschalige verduurzaming van bestaande utiliteitsbouw mogelijk te kunnen maken:

Ten eerste speelt in veel sectoren van de utiliteitsbouw het probleem van de zogenaamde 'split incentive', waarbij de partij die investeert niet degene is die de energierekening betaalt en dus de voordelen van energiebesparing geniet. Om bij te dragen aan het oplossen van deze split incentive spreken partijen die samenwerken via het Platform Duurzame Huisvesting af dat reeds bestaande tools m.b.t. het creëren van een 'shared incentive' bij verduurzaming van huurobjecten naar behoefte verder ontwikkeld kunnen worden en/of toegespitst op specifieke doelgroepen.

Om tegemoet te komen aan een groeiende behoefte onder eigenaren en gebruikers van commercieel en maatschappelijke vastgoed aan duidelijkheid over de waardering van duurzaamheid in relatie tot hun vastgoed, zullen het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs en de Nederlandse Vereniging van Banken samen een format ontwikkelen voor de duurzaamheidsparagraaf in taxatierapporten.

Bij de ontwikkeling van businesscases voor ESCo-projecten bestaat onzekerheid over het wel of niet toe kunnen passen van bestaande investeringsaftrekregelingen en garantie-instrumenten. Het Rijk gaat hierover in gesprek met betrokken partijen om daarover helderheid te verschaffen.

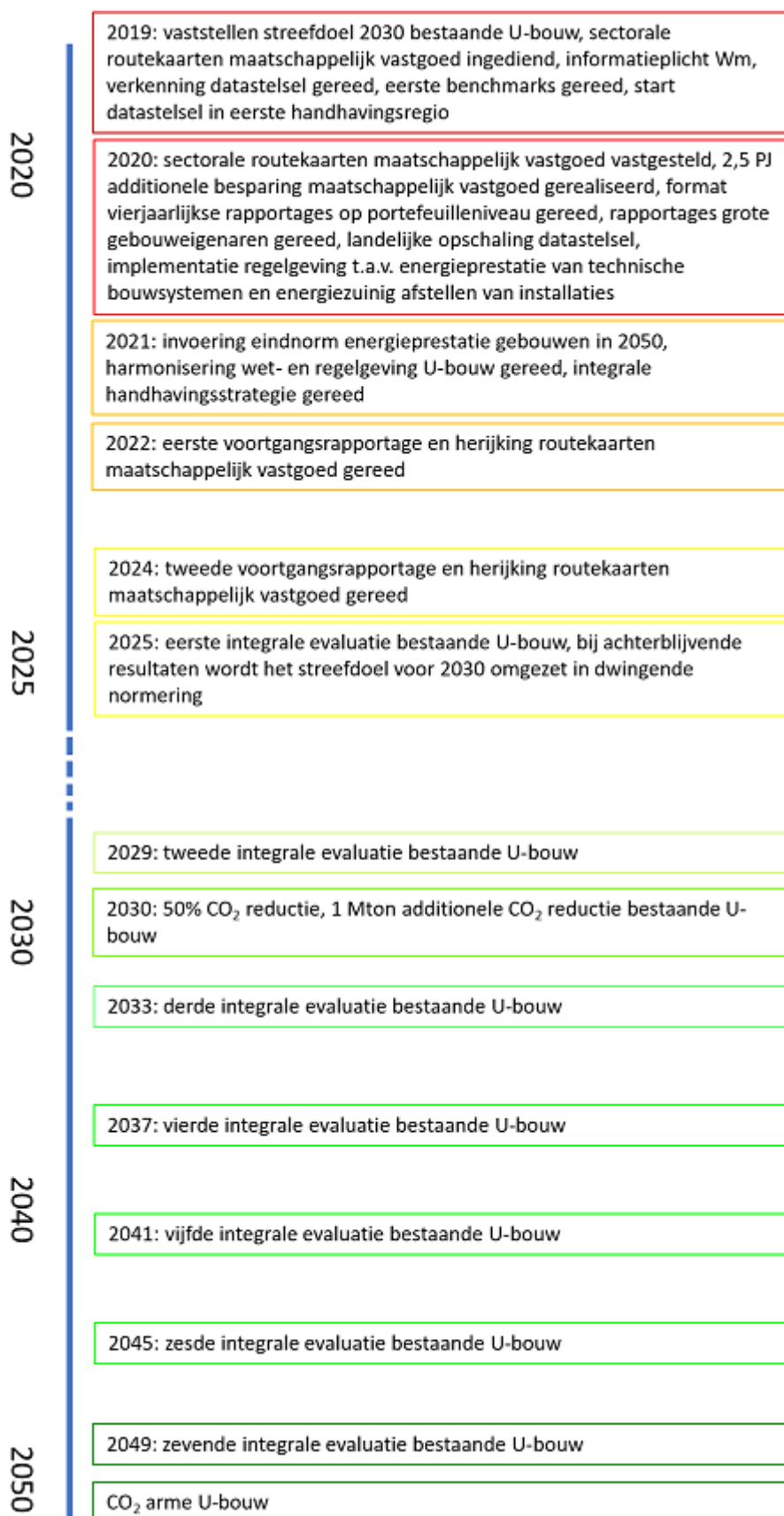
Tot slot constateren partijen dat heldere communicatie richting de diverse stakeholders cruciaal is voor de succesvolle verduurzaming van de utiliteitsbouw. Alle in deze notitie vermelde partijen nemen daarom hun verantwoordelijkheid in het communiceren van de afspraken uit het klimaatakkoord richting hun achterbannen. Het Rijk draagt de afspraken over utiliteitsbouw ook uit binnen de bredere communicatie over het Klimaatakkoord.

6. Wetgevingsagenda

Om de verduurzaming van de utiliteitsbouw mogelijk te maken dan wel te stimuleren, wordt wet- en regelgeving op sommige punten aangepast:

- 10 maart 2020: implementatie van de herziene richtlijn EPBD, waarbij onder andere de regelgeving t.a.v. de energieprestatie van technische bouwsystemen en de energiezuinige afstelling van installaties wordt verbeterd, zodat kosteneffectieve maatregelen op dit gebied zoveel mogelijk worden benut.
- 1 januari 2021: harmonisering van wet- en regelgeving voor bestaande utiliteitsbouw gereed, met als doel het geheel aan wetgeving zo overzichtelijk mogelijk te houden voor bedrijven en instellingen, overlap tussen regels te voorkomen en de administratieve lasten zo beperkt mogelijk te houden. Daarbij wordt ruimte geboden voor individuele maatwerkafspraken, verantwoording aan bevoegd gezag op basis van behaalde CO₂-reductie en/of het werkelijke energieverbruik en verantwoording op concern- of portefeuilleniveau.
- 1 januari 2021: introductie van een wettelijke eindnorm voor de energieprestatie van verschillende categorieën utiliteitsbouw in 2050, uitgedrukt als energieprestatie in kWh/m²/jaar (op basis van de nieuwe bepalingmethode energieprestatie gebouwen NTA8800).
- Specifiek voor het primair en voortgezet onderwijs wordt relevante wetgeving aangepast (de Wet op het Primair Onderwijs, de Wet op het Voortgezet Onderwijs en de Wet op de Expertise Centra, voor speciaal onderwijs) om meer duidelijkheid te bieden over de bekostigingssystematiek van duurzaamheidsmaatregelen. Daarbij krijgt het meerjarig Integraal Huisvestingsplan (IHP) een wettelijke status, en worden schoolbesturen verplicht een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) op te stellen waarin geplande onderhoudswerkzaamheden en te besteden middelen zijn aangegeven. Het IHP krijgt een doorkijk van minimaal 16 jaar, maar bij voorkeur tot de einddoelstelling voor 2050. Daarnaast wordt renovatie als voorziening in de wet opgenomen en wordt het investeringsverbod als beschreven in de Wet op het Primair Onderwijs aangepast en versoepeld.

7. Bijlage: Tijdpad



8. Bijlage: Partijen

Deze notitie is tot stand gekomen dankzij de werkgroep Utiliteitsbouw van de Sectortafel Gebouwde omgeving. Deelnemers aan deze werkgroep:

- Uneto VNI (vanaf 1 januari 2019: Techniek Nederland): Claudia Reiner (voorzitter) en Marco Witschge
- Floor Langendijk (secretaris)
- BZK: Sabine Galjé, Stéphanie van de Wiel en Marie Louise Tabben
- Dutch Green Building Council (DGBC): Rutger Schuur en Martin Mooij
- EZK: Jelte de Jong
- IVBN: Frank van Blokland
- Onderwijs: Henri van Faassen, Arnout Huijnink en Steven de Vries
- Rijksvastgoedbedrijf: Ron van den Boom en Purdey van Wissen
- Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG): Annemie Loozen
- Zorg: Roeland Brouns, Freddie Ong en Vincent Theunissen