

BEN JIJ VASTGOEDEIGENAAR?
En wil jij alles weten over energiebesparing, de toekomstwaarde van je panden en hoe jij dit regelt met je huurder(s)?

Ga in gesprek met de expert!

WERKSESIE MET:
Sannie Verweij van Gebouwinzicht weet voor beleggers bij het verduurzamen van huurwoningen.

OPENING DOOR:
Rens Steintjes wethouder van gemeente Doetinchem draagt je uit!

13 april 2023
De Vijverberg - Doetinchem
18.00 - 21.00 uur
Soep en een broodje staan klaar!


Achterhoek SIK A Samenwerkende Inhoudelijke Krachten Achterhoek VNO NCW Achterhoek SRHK provincie Gelderland

1

j.straatman@achterhoekonderneemtduurzaam.nl
www.achterhoekonderneemtduurzaam.nl
06-27014879

Jan Straatman
Achterhoek Onderneemt Duurzaam (programmamanager)
Duurzaam Ondernemerscentrum Achterhoek (kwartiermaker)

'Walk the Talk'



2

Programma

18:30 - 18:35 uur Aftrap - Jan Straatman, programmamanager AOD

18:35 - 18:45 uur Welkom namens de gehele Achterhoek - wethouder Rens Steintjes

18:45 - 19:00 uur Waarom deze werksessie voor vastgoedeigenaren - Jan Straatman

19:00 - 19:15 uur Voordat we Sannie Verweij, Gebouwinzicht, het woord geven, een vraag aan jullie:
Als het gaat om het verduurzamen van jullie vastgoed, wat wil je bereiken en waarom? welke kansen zie je? welke knelpunten kom je tegen?

19:15 - 20:25 uur Het podium is aan Sannie Verweij

20:25 - 20:30 uur Afronding: zijn jullie vragen beantwoord? Wat zouden jullie meer willen?

Achterhoek SIK A Samenwerkende Inhoudelijke Krachten Achterhoek VNO NCW Achterhoek SRHK provincie Gelderland

3

Rens Steintjes
Wethouder gemeente
Doetinchem



4

Wat maakt verduurzamen van (ver)huur lastig?
Waarom deze werksessie?



Vastgoed eigenaren moeten vaak de investering doen, terwijl de huurders hier de voordelen van ervaren; de 'split incentive'. (Credits: Gebouwinzicht)

Achterhoek SIK A Samenwerkende Inhoudelijke Krachten Achterhoek VNO NCW Achterhoek SRHK provincie Gelderland

5

Herkenbaar?

Wie is waarvoor verantwoordelijk?
Hoe verdelen we lusten en lasten?
Hoe regel je dat met elkaar?



6



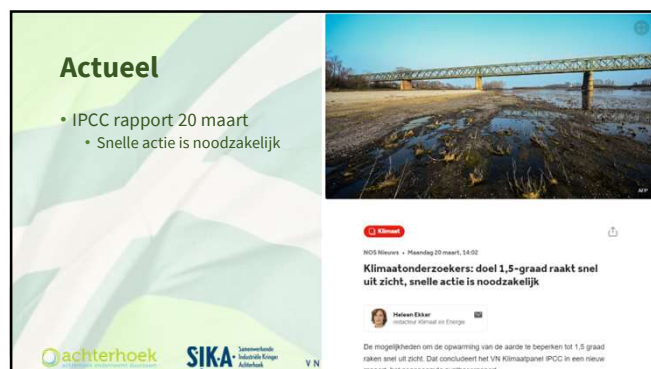
7



8



9



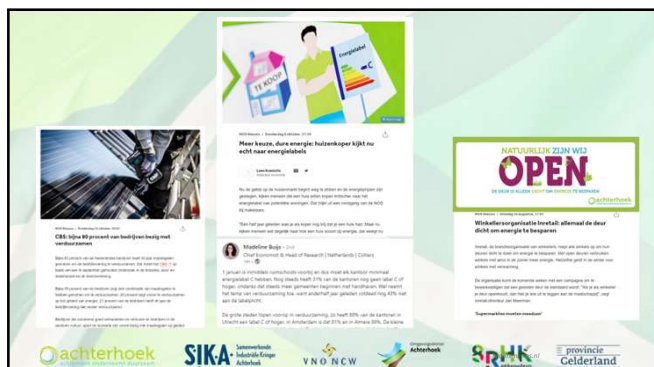
10



11



12



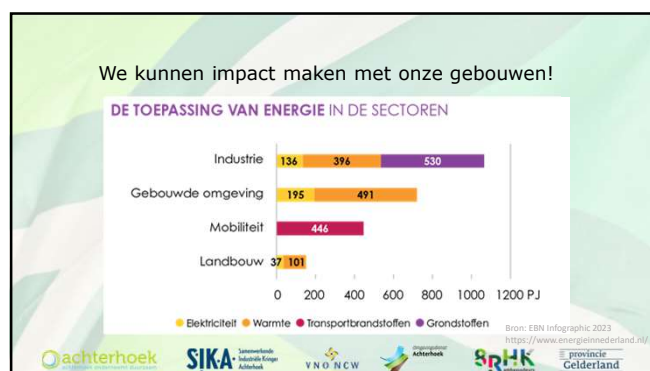
13



14



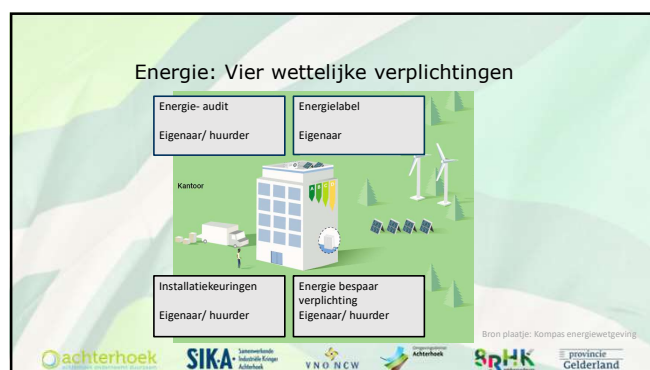
15



16



17



18

Energie: Vier wettelijke verplichtingen

Energie-audit
Eigenaar/ huurder
Energie-audit
Eigenaar
Installatiekeuringen
Eigenaar/ huurder
Energie bespaar verplichting
Eigenaar/ huurder

Bron plaatje: Kompas energiewetgeving

Oachterhoek | SIKSA Samenleefde in de Kogel | YNO NCW | Achterhoek | SRHK | provincie Gelderland

19

Energielabel verplichtingen

- Nu al verplicht bij mutatie moment (10 jaar geldig)
- Overheidsgebouwen verplicht afficheren
- Vanaf 2021 nieuwe rekenmethodiek Energielabel volgens NTA 8800 (BENG methodiek)
- Op basis van BENG 2 (primaire energiegebruik in kWh/m²)
- Per 1-1-2023 is Label C verplicht voor kantoren

	A	A	A	A	A	B	C	D	E	F	G
****	****	***	**	*							
E_{p}	0-40	40-90	90-140	140-160	160-190	190-205	205-235	235-260	260-290	290-315	>315
kWh/m ²	kWh/m ²	kWh/m ²	kWh/m ²	kWh/m ²	kWh/m ²	kWh/m ²	kWh/m ²	kWh/m ²	kWh/m ²	kWh/m ²	kWh/m ²

Oachterhoek | SIKSA Samenleefde in de Kogel | YNO NCW | Achterhoek | SRHK | provincie Gelderland

20

Energie: Vier wettelijke verplichtingen

Energie-audit
Eigenaar/ huurder
Energie-audit
Eigenaar
Installatiekeuringen
Eigenaar/ huurder
Energie bespaar verplichting
Eigenaar/ huurder

Bron plaatje: Kompas energiewetgeving

Oachterhoek | SIKSA Samenleefde in de Kogel | YNO NCW | Achterhoek | SRHK | provincie Gelderland

21

Installatiekeuringen (komt voort uit EPBD)

Keuringsplicht voor grote systemen

- Verwarmings- en airconditioningsystemen
- vanaf een nominaal vermogen van 70 kW (was 100kW)
- Iedere 4 tot 5 jaar gekeurd worden (gelijk met de SCIOS veiligheidskeuringen)

Meer lezen: <https://www.rvo.nl/actueel/nieuws/herziene-regeling-energy-performance-buildings-directive-van-kracht>

Oachterhoek | SIKSA Samenleefde in de Kogel | YNO NCW | Achterhoek | SRHK | provincie Gelderland

22

Energie: Vier wettelijke verplichtingen

Energie-audit
Eigenaar/ huurder
Energie-audit
Eigenaar
Installatiekeuringen
Eigenaar/ huurder
Energie bespaar verplichting
Eigenaar/ huurder

Bron plaatje: Kompas energiewetgeving

Oachterhoek | SIKSA Samenleefde in de Kogel | YNO NCW | Achterhoek | SRHK | provincie Gelderland

23

Energiebesparingsplicht vanaf 2023

www.rvo.nl/onderwerpen/energiebesparingsplicht-2023

- Informatieplicht Energiebesparing**
 - zoals reeds eerder behandeld
 - Meer dan 50.000 kWh en/of 25.000 m³ per jaar
- Onderzoeksplicht:**
 - Meer dan 10 miljoen kWh elektriciteit of 170.000 m³ aardgas (equivalent) per jaar
 - activiteit gebonden maatregelen
- EED-Auditplicht**
 - Inzicht in energiegebruik van gebouwen, processen, installaties en zakelijk vervoer
 - Meer dan 250 tte of een jaaromzet heeft van meer dan € 50 miljoen

Oachterhoek | SIKSA Samenleefde in de Kogel | YNO NCW | Achterhoek | SRHK | provincie Gelderland

24

Activiteitenbesluit (wet milieubeheer), straks onderdeel van Omgevingswet en Besluit Bouwwerken leefomgeving.

Energiebesparingsplicht:
Alle energiebesparende maatregelen die je in 5 jaar terug kan verdienen, **moet** je uitvoeren (sinds 2007)

Voor gebouwen met jaarlijks verbruik van meer dan 50.000 kWh elektriciteit en/of meer dan 25.000 m³ gas

Sinds 1 juli 2019: **Informatieplicht Energiebesparing**
 ➤ Elke 4 jaar actief melden dat je aan activiteitenbesluit voldoet.

Lijst met erkende maatregelen (EML)

25

Erkende maatregelen lijst

De voorgenomen lijst staat reeds op:
www.rvo.nl/onderwerpen/energiebesparingsplicht-2023/erkende-maatregelenlijsten-eml-vanaf-2023

Gebouwen	Faciliteiten	Processen
Energiebeheersysteem	Perslucht	Natiakspuitcabines
Isolatie van de schil	Stoom	Drogen
Ruimteverwarming	Aandrijvingen	Procesbaden
Ruimteventilatie	Productkoeling	Procesapparatuur
Warm tapwater	Grootkeukenapparatuur	Proceswarmte
Binnenverlichting	Ovens	Proceskoeling
Buitenverlichting	Terreinverlichting	Veehouderijen
Zonnepanelen	Zwembad	Datacentrum
	Serverruimte	
	Roltrap	
	Zonnepanelen	

26

Eigenaar of huurder?

- Gebouw = eigenaar
- Proces = huurder
- Faciliteiten = ?

• Maar is dat altijd waar? En hoe zit dat bij de faciliteiten?
 ➤ Is afhankelijk van het huurcontract!
 ➤ Demarcatie bij winkels bv al anders dan bij kantoren
 ➤ Check jouw contracten
 ➤ Waarschijnlijk ben je samen verantwoordelijk!

27

Wetchecker energiebesparing

<https://regelhulpenvoorbedrijven.nl/Wetcheckerenergiebesparing/>

Wetchecker energiebesparing
Krijg direct inzicht in uw verplichtingen

28

DEB.nl een tool voor ondernemers

- Duurzaam Energie Besparen tool
- een tool door MKB Nederland

Mogelijk gemaakt door: VNO-NCW, MKB, IVBB

Drie redenen om energie te besparen:

- Wettelijk verplicht**
Voor veel bedrijven zijn energiebesparende maatregelen wettelijk verplicht.
- Financieel voordeel**
DEB laat zien welke energiebesparende maatregelen binnen 5 jaar een positief rendement opleveren.
- Duurzaam ondernemen**
Jij kunt bijdragen aan een betere wereld door duurzaam te ondernemen.

29

Wat kan en mag er nog meer?

30

Mogelijke aanleidingen

- Wettelijke verplichting (regelgeving)
- Kostenbesparing
- Klachten gebruikers (comfort)
- Belang stakeholders (waardebehoud)
- Convenanten (afspraken)
- Imago (CO₂ reductie)
- Maatschappelijk verantwoord ondernemen (CO₂ reductie)

Reactief

 Strategisch



31




32




33

Hoe regel je dat in het huurcontract?



34

Welke obstakels kan je tegenkomen?


- Technische obstakels
- Financiële obstakels
- Juridische obstakels
- Kennis en Gedrag



35

Technische obstakels

1. Om energie te gaan besparen is het monitoren van het gebruik daarvan essentieel. Een goed Energie Monitoring Systeem aanleggen met de juiste sub-meters is nodig.
2. Aan het opwekken van zonne- energie op het dak zitten een aantal technische randvoorwaarden.
3. Er moeten aanpassingen aan het gebouw gedaan worden, terwijl het gebouw in gebruik is.



36


Theater t Mozaiek Gemeente Wijchen




37

Financiële obstakels de oplossingen:

1. Verken de mogelijkheden van subsidies en benut deze optimaal.
2. Bespaar door vooral te verduurzamen tijdens natuurlijke vervangingsmomenten en combineer dat met andere renovatie ingrepen.
3. Maak heldere afspraken over het verdelen van investeren en terugverdienen.
4. Neem ook de taxatie- en vastgoedwaarde mee bij de financiële afwegingen.
5. Verbreed de kijk op waarde en waardeer ook aspecten van ecologisch, intellectueel, sociaal, emotioneel en cultureel kapitaal.



38

Warmte as a service (WaaS)

Probleem:

- Koelmotoren op een kantoorpand kapot. Natuurlijk moment om met een alternatief te komen. Wärmtepompen zijn echter wel twee keer zo duur.




39

Warmte as a service (WaaS)

Oplossing:

- Eigenaar koopt de wärmtepompen (met subsidies en MIA)
- Installateur huurt de wärmtepompen van de eigenaar en verzorgt exploitatie en levering tegen vast tarief aan de huurders (Warmte as a Service).
- Huurder betaalt een bedrag gelijk aan vóór aanpassingen, maar wel met meer comfort in winter- én zomersituatie.




40

BespaarGarantFonds

- Financieren via energiebesparing als dienst
- Garantiefonds
- Duidelijk stappenplan



<https://bespaargarant.nl/>

Stichting BespaarGarant is een gezamenlijk en onafhankelijk initiatief van Techniek Nederland, Bouwend Nederland, NVDE, YNO-NCW en MNB-Nederland



41

Meer dan alleen het economisch perspectief!

- Economische waarde
- Ecologische waarde
- Intellectuele waarde
- Sociale waarde
- Emotionele waarde
- Culturele waarde




42

Cornelis Musiussschool Delft



Oud Nieuw

Foto bron: <https://www.greendelscholen.nl/praktijkvragen/historische-cornelis-musiussschool-verbouwd-voor-aandagsschool>

Achterhoek SIKSA Samenwerkende Schakels Kinderen Achterhoek YNO NCW Achterhoek SRHK provincie Gelderland

43

Scholen

Probleem

- Scholen beheren gebouwen en betalen de energierekening. Maar de gemeente heeft het investeringsbudget voor nieuwbouw.

Oplossing: In Delft, bij de Cornelis Musius school hebben ze dat zo opgelost:

- Gemeente en schoolbestuur veelvuldig in gesprek
- De gezamenlijke doelen helder op tafel:
 - Gemeente wil in 2050 alle gebouwen energieneutraal
 - Gemeente wil revitalisering van de wijk
 - School wil met een modern gebouw meer leerlingen aantrekken
 - School wil een gezond schoolgebouw
- Investering van de gemeente, wordt aangevuld uit de onderhoudsbegroting van de scholenstichting en met subsidie van de gemeente en fonds 1818.
- Het is duurder, zowel in investering als in exploitatie lasten, maar de bijkomende voordelen maken het wel mogelijk.

Achterhoek SIKSA Samenwerkende Schakels Kinderen Achterhoek YNO NCW Achterhoek SRHK provincie Gelderland

44



Achterhoek SIKSA Samenwerkende Schakels Kinderen Achterhoek YNO NCW Achterhoek SRHK provincie Gelderland

Foto bron: <https://www.greendelscholen.nl/praktijkvragen/historische-cornelis-musiussschool-verbouwd-voor-aandagsschool>

45

Juridische obstakels

- Verschillende soorten huurcontracten
 - Casco, of casco met inrichting. Check de demarcatielijst!
- Aanpassingen modelcontracten
 - Afwijken van modelcontract kan altijd in overleg
- Contract openbreken of alleen aan allonge toevoegen
- Eigendomsrecht (natrekkingsregels voorkomen door recht van opstal)
- Het recht tot verkoop van energie
- Check je verzekeringen!

Achterhoek SIKSA Samenwerkende Schakels Kinderen Achterhoek YNO NCW Achterhoek SRHK provincie Gelderland

46

Contracten openbreken

Probleem

- Eigenaar wil wel, maar de huurder heeft totaal geen interesse in verduurzamen.



Achterhoek SIKSA Samenwerkende Schakels Kinderen Achterhoek YNO NCW Achterhoek SRHK provincie Gelderland

47

Contracten openbreken

Oplossing

- Bereid zijn alle achterstallig onderhoud, vragen van de huurder, en extra'tjes erin te steken. Luisteren wat de huurder echt wil.
- Contract openbreken tegen een hogere huur en een verlenging huurtermijn.
- Huurder is tevreden, want meer comfort in kantoor, betere uitstraling van het pand door cosmetische vernieuwingen en tot slot ook nog een lagere energierekening.



Achterhoek SIKSA Samenwerkende Schakels Kinderen Achterhoek YNO NCW Achterhoek SRHK provincie Gelderland

48

Wanneer in gesprek met je huurder?

- Moment van huurcontractverlenging
- Samen praten over de wettelijke verplichtingen rondom energiebesparing.
- Haak aan op het moment van de afrekening servicekosten



49

Gebrek aan kennis

1. Gebrek aan kennis over duurzaamheid algemeen
2. Gebrek aan kennis over data/monitoring verduurzaming
3. Gebrek aan kennis over een lange termijnvisie
4. Gebrek aan kennis van het gebouw/ gebrek aan data

Begint met delen van goede voorbeelden!

- Wat is jouw inspiratiebron?



50

Samen kennis halen

- Energie Bespaar Game Bedrijventerreinen
 - Startdatum 11 mei 2023
 - 6 weken lang, elke week 30 minuten
 - Als team tegen andere bedrijventerreinen
 - Leren van elkaar

<https://gebouwinzicht.nl/gideon/energietransitiegame/>




51

Split incentive

Investeringen door eigenaar
Lagere energierekening voor de huurder

Lees het hele rapport van Split incentive naar Shared incentive op <https://www.vno.nl/onderwerpen/verduurzaming-utiliteitsbouw/split-incentive> (inclusief alle voorbeeldprojecten die tijdens de presentatie getoond zijn)




52

SAMEN VERBETEREN

Door samen te werken aan gezamenlijke doelen, kun je meer bereiken en echt verduurzamen.

"Pak de kansen!"

EGENAREN (VERHUURERS) | INSTALLATEURS | INSTELDE PROFESSIONALS | ONDERHOUDSBEZITERS | ADVISORS
REIZIGERS | GEBRUIKERS (KLANTEN) | FACILITY MANAGERS | LEVERANCIERS | BOUWBEZITERS

"Meten, weten en samen verbeteren"




53

HET LIJKT SIMPEL

- Vragen beantwoord?
- (Wat) zouden jullie meer willen?

EN DAT IS HET OOK

Loesje



54