

Stapsgewijs verduurzamen. The Road To Paris helpt daarbij



Selina Roskam | Ministerie van Binnenlandse Zaken
en Koninkrijksrelaties

Bijna de helft van de 60 miljoen vierkante meter Nederlandse kantoorruimte heeft nog geen energielabel-C, terwijl dat vanaf 1 januari volgend jaar verplicht is. Hoog tijd dus om stappen te ondernemen. Want forse boetes dreigen of zelfs sluiting van het kantoorgebouw. Met nog krap aan een half jaar te gaan is het een goed moment om te kijken wat de stand van zaken is. Roland van der Hoek, van het consortium “The Road to Paris”, gaat hierover in gesprek met Selina Roskam van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

KOERS is een van de initiatiefnemers van The Road to Paris, een samenwerkingsverband van vijf marktpartijen uit de bouw- en vastgoedsector die hun krachten hebben gebundeld om de verduurzaming van kantoren projectmatig aan te pakken. Selina Roskam is als coördinerend beleidsmedewerker energietransitie utiliteitsbouw van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties als geen ander op de hoogte wat de stand van zaken is met betrekking tot het verplichte energielabel-C. Waar staan we? Waar gaan we naartoe? En, wellicht het belangrijkste op dit moment : hoe gaat er worden gehandhaafd? Want er lijkt weinig urgentie te zijn bij, met name, eigenaren van de kleinere kantoorgebouwen. Zeg maar, het mkb segment. Terwijl de grote institutionele beleggers over het algemeen wel klaar zijn voor de labelverplichting, mede door de eisen van de banken op dit gebied.

Stand van zaken

Selina Roskam legt om te beginnen uit wat de huidige overheidsactiviteiten zijn op dit gebied:

“Wij zijn bezig met het Programma Versnelling Verduurzaming Gebouwde Omgeving, als onderdeel van de Nationale Bouw- en Woonagenda. Voor de utiliteitsbouw is het belangrijk dat de ondergrens van de labeling omhoog gaat, als onderdeel van het uitfaseren van energielabel-G in 2027 dat we vanuit de EU straks verplicht zijn te implementeren, en dat met de introductie van de eindnorm A++ of zelfs A+++, afhankelijk van het bouwtype, er een punt op de horizon wordt gezet. Voor alle duidelijkheid: dit is de eindnorm voor 2050. De aangekondigde label A ambitie uit het Energieakkoord is in het Klimaatakkoord al niet meer overgenomen en vervangen door een

streefdoel van 49% CO₂-reductie. De EU verlangt nu van ons om naar 55% CO₂-reductie te gaan. De energielabel C-verplichting heeft trouwens een overlap met enkele eisen voortvloeiend uit het Activiteitenbesluit, onderdeel van de Wet Milieubeheer. Het Activiteitenbesluit verplicht gebouweigenaren tot het nemen van energiebesparende maatregelen, zodra deze zich binnen vijf jaar terugverdienen. Deze verplichting geldt bij een energieverbruik van meer dan 50.000 kWh per jaar of meer dan 25.000 m³ aardgas. Deze regel is van toepassing op maar liefst één derde van alle utiliteitsgebouwen, ongeacht hun gebruiks aard of huidige labelklasse. Het Activiteitenbesluit wordt overigens dit jaar beëindigd. Deze wordt vervangen door het Besluit Bouwwerken Leefomgeving en het Besluit Activiteiten Leefomgeving, waarin de Energiebesparingsplicht dan is opgenomen. Deze twee besluiten vallen dan onder de Omgevingswet.”

“De EU verlangt nu van ons om naar 55% CO₂-reductie te gaan.”

Selina Roskam | Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Toezicht en handhaving

Dat het allemaal wel niet zo'n vaart zal lopen wat betreft toezicht en handhaving als gaat om energielabel C, wordt door Selina Roskam stellig ontkend. Ze geeft aan dat het toezicht door de omgevingsdiensten gaat worden geïntensiveerd. De omgevingsdiensten hebben hiervoor meer capaciteit gekregen. Selina Roskam: “Toegegeven, toezicht is een beleidsinstrument dat wat minder snel werkt dan bijvoorbeeld een subsidie, maar het is toch wel echt de bedoeling dat het actief wordt opgepakt. Daar wordt ook meer geld voor beschikbaar gesteld.” Bedoeling is dat er fors wordt ingezet op handhaving, met stevige sancties bij het niet voldoen aan het vereiste label. Variërend van boetes tot het niet meer in gebruik mogen hebben als kantoor. Dat laatste is overigens nergens voor nodig. Want het simpelweg aanvragen van een energielabel is voor veel kantoorgebouwen al voldoende. Deze kantoren, veelal gebouwd na 1989, zijn vaak al energiezuinig genoeg.

The Road to Paris

Voor de rest, zo'n 16 miljoen vierkante meter, zijn wel verduurzamingsstappen nodig om een labelsprong te maken. Welke dat zijn? The Road to Paris hanteert een gestructureerd stappenplan voor een projectmatige aanpak van verduurzaming. Na een quick-scan en rapportage met opties, kan er worden gekozen voor een haalbaarheidsonderzoek. Vervolgens kan er een plan van aanpak worden opgesteld voor de uitvoering en het beheer en onderhoud. De focus ligt daarbij op energiebesparing. Want alles wat er niet uitgaat, hoef je er ook niet in te stoppen. Om de energieprestatie van een gebouw te verbeteren, zijn bijvoorbeeld bouwkundige verbeteringen nodig, zoals isolatie van het dak of het vervangen van de gevelbeglazing. Dat is cruciaal bij oudere gebouwen. Deze energiebesparende maatregelen kunnen aangevuld worden met installatietechnische en organisatorische maatregelen.

Wat kost 't, wat brengt 't op?

En veelgehoord 'argument' om niet te verduurzamen, is dat het alleen maar geld kost. Dat is, alleen al gezien de huidige energieprijzen, eenvoudigweg niet waar. Dat blijkt ook uit onderzoek naar kosten en baten van verduurzaming. Het laat zien dat energie-efficiënte kantoren 9% meer waard zijn en 10% hogere huuropbrengsten opleveren dan kantoorpanden die niet energiezuinig zijn. Door vastgoed te verduurzamen stijgen de marktwaarde en de huuropbrengsten, terwijl investeringen over het algemeen redelijk snel zijn terugverdiend. Voor het verduurzamen van een pand met label G naar een groen label van C of hoger, worden de kosten door het Economisch Instituut voor de Bouw geschat op 57 euro per m². Dat betekent een terugverdientijd van vier jaar en een waardecreatie per geïnvesteerde euro van 1,85 euro, aldus dit onderzoek.

Meer weten?

Wilt u meer informatie over hoe u als gebouweigenaar klaar kunt zijn voor invoering van energielabel C? Neem dan contact op met Roland van der Hoek. U kunt hem bereiken op: rolandvanderhoek@koers.com.

De overheid helpt een handje

De overheid ondersteunt ondernemers om energiebesparende maatregelen te nemen.

- Energie-investeringsaftrek (EIA). Hiermee kunt u een deel van de kosten van het energieadvies en de maatregelen aftrekken van uw fiscale winst.
- Investeringssubsidie duurzame energie (ISDE). Hiermee krijgt u een deel van de kosten vergoed van energiebesparende apparaten, zoals zonneboilers en warmtepompen.
- Subsidieregeling verduurzaming MKB. Hiermee kunt u een energieadviseur inhuren en krijgt u ondersteuning bij de uitvoering van de adviezen.
- Meer financiële en fiscale regelingen voor duurzame energievoorzieningen vindt u in de energiesubsidiewijzer voor gebouwen (www.rvo.nl).

