



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Werkwijze portefeuilleaanpak

versie 6.0, 31-8-2023

In opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Werkwijze portefeuilleaanpak

Versie 6.0, 31-8-2023

In dit document is de werkwijze van de portefeuilleaanpak vastgelegd.

Inhoud

Werkwijze portefeuilleaanpak.....	1
1. Inleiding en doelen.....	2
2. Bepalen van de KPI's	3
3. Proces.....	4
4. Programma van Eisen portefeulleroutekaart.....	6
4.1 Beoordelingscriteria.....	6
4.2 Energiemanagement/energiezorg.....	7
5. Plichten en verplichtingen.....	8
5.1 Informatieplicht.....	8
5.2 Energielabel-C-verplichting kantoren.....	8
6. Monitoring en verantwoording.....	9
6.1 Stoplichtsysteem.....	9
6.2 Kennisbijeenkomsten.....	9
6.3 Tussentijdse evaluatie.....	9

1. Inleiding en doelen

In het Klimaatakkoord is afgesproken om het voor grote gebouweigenaren mogelijk te maken door middel van vierjaarlijkse portefeuilleroutekaarten verantwoording af te leggen over de wettelijke verplichtingen met betrekking tot gebouwen aan het bevoegd gezag op basis van werkelijk energiegebruik. Naar aanleiding van deze afspraak hebben verschillende partijen, die de kaderstellers en het bevoegd gezag vertegenwoordigen een portefeuilleaanpak ontwikkeld. Doel van deze portefeuilleaanpak is het verminderen van de administratieve lasten, meer sturen op doelen op portefeuilleniveau van 55% CO2 reductie in plaats van op losse maatregelen op gebouwniveau, meer ruimte voor een planmatige uitvoering en een landelijk uniforme beoordeling door bevoegde gezagen. In ruil daarvoor committeren deelnemers zich aan een ambitieniveau.

De portefeuilleaanpak houdt in dat er een landelijk team van gespecialiseerde inspecteurs vanuit de bevoegde gezagen komt die portefeuilleroutekaarten gaat beoordelen. Dit noemen we het coördinatieteam portefeuilleaanpak, dat wordt georganiseerd door ODNL. Bij een positief oordeel adviseren zij hun collega's in de regio en bij gemeenten om het toezicht bij de deelnemer in principe op te schorten voor een periode van vier jaar.

De aanpak sluit aan bij bestaande bevoegdheden van gemeenten en omgevingsdiensten, namelijk het op verzoek toestaan van maatwerk van fasering bij de uitvoering van maatregelen, het onderbouwd tijdelijk afwijken van de energiebesparingsplicht en het informatie gestuurd toezichthouden waarbij er rekening gehouden kan worden met de koploperambities van de deelnemers. De portefeuilleaanpak biedt dan ook geen vrijstelling van bestaande verplichtingen.

Deelname aan de portefeuilleaanpak is vrijwillig, maar niet vrijblijvend. De voortgang wordt gemonitord aan de hand van twee kritische prestatie-**indicatoren (KPI's)**¹. Bij onvoldoende voortgang kan het positieve oordeel weer worden ingetrokken, en worden de betreffende bevoegde gezagen verzocht om weer over te gaan op regulier toezicht.

De portefeuilleaanpak wordt ingericht voor een periode van vier jaar (2023-2026). In 2025 vindt een tussentijdse evaluatie plaats. Uit deze evaluatie moet blijken of een tweede termijn (periode 2027-20230) voor alle partijen, waaronder ook de kaderstellers, gewenst is en zo ja, onder welke voorwaarden.

De portefeuilleaanpak wordt vastgelegd in een aantal documenten:

1. **Dit document "Werkwijze portefeuilleaanpak"**
2. Format intentieverklaring deelname portefeuilleaanpak
3. Programma van Eisen portefeuilleroutekaarten
4. Handreiking beoordeling portefeuilleroutekaarten voor bevoegd gezag
5. Format voortgangsrapportage, die nog wordt opgesteld aan de hand van Programma van Eisen.

¹ Met de KPI's wordt gestuurd op het reduceren van het werkelijke aardgasgebruik en het finale energiegebruik met resp. 5,5% en 3,5% per jaar, uitgedrukt in kWh/m² gebruiksooppervlak. De hoogte is bepaald aan de hand van onderzoek van TNO naar het benodigde ambitieniveau om de 55% doelstelling in 2030 te halen.

2. Bepalen van de KPI's

Deelnemers aan de aanpak committeren zich aan het behalen van bovenwettelijke resultaten op portefeuilleniveau. Hun routekaarten worden vooraf door het coördinatieteam portefeuilleraanpak getoetst, waarbij op basis van de verduurzamingsstrategie en het uitvoeringsplan een inschatting wordt gemaakt of de ingediende routekaart leidt tot een hoger ambitieniveau met bijbehorende **KPI's**. Ten behoeve van de monitoring zijn twee Kritische Prestatie Indicatoren (**KPI's**) ontwikkeld waaraan de voortgang van de uitvoering kan worden getoetst:

- gemiddeld 5,5% reductie van het fossiele energiegebruik per jaar, uitgedrukt in kWh/m².j (ofwel 22% in de periode 2023-2026);
- gemiddeld 3,5% reductie van het finale energiegebruik per jaar, uitgedrukt in kWh/m².j (ofwel 14% in de periode 2023-2026).

Deze indicatoren hebben betrekking op de kernvoorraad. De kernvoorraad bevat alle gebouwen in eigendom² binnen de portefeuille, behalve:

- alleenstaande gebouwen die kleiner zijn dan 50 m².
- gebouwen met een woonfunctie en bouwwerken geen gebouw zijnde.

Het aantal m² wordt uitgedrukt in gebruiksoppervlak (go). Er wordt geen graaddagencorrectie toegepast op het energiegebruik.

Het ijkjaar wordt gebaseerd op de laatst bekende energiegegevens op het moment van indienen van de routekaart, bij voorkeur 2022. Met het oog op de effecten van Covid in 2020 en 2021 kan 2022 worden gezien als een representatiever jaar. Als deze gegevens niet tijdig beschikbaar zijn, motiveert de deelnemer waarom wordt gekozen voor 2020 of 2021 als referentiejaar.

Het energiegebruik omvat het totale energiegebruik van gebouwen binnen de kernvoorraad en de activiteiten die daarin plaatsvinden. Het energiegebruik van oplaadpalen mag, indien apart bemeterd, hiervan worden afgetrokken. Het energiegebruik van eventuele serverruimtes of datacenters binnen de portefeuille dient te worden meegenomen, hierop is immers ook de energiebesparingsplicht van toepassing. Dit is wel tenzij je niet onder de onderzoeksplicht valt. Daarmee is dit verbruik relevant voor het bepalen van een bovenwettelijk ambitieniveau. Hetzelfde geldt voor parkeergarages, industrie functies etc. Het energiegebruik van woonfuncties en bouwwerken geen gebouw zijnde mag worden uitgezonderd voor zover dit mogelijk is (dat wil zeggen: apart bemeterd).

Onder fossiel energiegebruik wordt verstaan het gebruik van aardgas, kolen, olie, diesel, etc.

Het finale energiegebruik omvat het energiegebruik van alle energiedragers, fossiel en duurzaam. Terug geleverde energie mag worden afgetrokken van het finale energiegebruik voor zover er sprake is van een fysieke koppeling met het gebouw conform de NTA880 bepalingmethode.

² Voor handhavingsdoeleinden dient wel een volledig overzicht van alle gebouwen binnen de vastgoedportefeuille te worden overlegd (eigendom en huur).

3. Proces

Het proces ziet er globaal als volgt uit:

- Uiterlijk 15 december 2022 worden de beschrijving, het format voor de intentieverklaring en het programma van eisen voor de portefeuilleroutekaart gepubliceerd op de website van RVO.
- Geïnteresseerde partijen vullen vóór 31 januari 2023 een intentieverklaring in dat zij de ambities van de portefeuilleaanpak onderschrijven en van plan zijn om een portefeuilleroutekaart op te stellen. Zij sturen deze verklaring naar het centrale emailadres van de portefeuilleaanpak (portefeuilleaanpak@omgevingsdienst.nl) en ontvangen hiervan een ontvangstbevestiging.
- De deelnemers krijgen vervolgens tot uiterlijk 31 mei 2023 de tijd om een portefeuilleroutekaart in te dienen bij het centrale emailadres: portefeuilleaanpak@omgevingsdienst.nl. Eerst wordt getoetst of de ingediende routekaart ontvankelijk is. Daarbij wordt gecontroleerd of het voorwaardenformulier is ondertekend, of alle onderdelen uit het programma van eisen zijn ingevuld, of de routekaart is ondertekend door een (gemandateerd) bestuurder of directielid en of deze is voorzien van een complete lijst van vestigingen (zie paragraaf 5). Zo ja, dan wordt de portefeuilleroutekaart inhoudelijk beoordeeld door een aantal gespecialiseerde inspecteurs vanuit de bevoegde gezagen aan de hand van de beoordelingscriteria uit paragraaf 5.
- Iedere deelnemer wordt niet gekoppeld aan één centrale contactpersoon of coördinerend inspecteur (CI) vanuit de bevoegde gezagen, maar krijgen de mogelijkheid contact te onderhouden via een centraal punt: portefeuilleaanpak@omgevingsdienst.nl. Op deze manier wordt de onafhankelijkheid van de CI gewaarborgd en hebben de deelnemers toch een aanspreekpunt waarbij zij terecht kunnen. Dit centrale punt fungeert als eerste aanspreekpunt voor deelnemers met vragen/opmerkingen over de portefeuilleaanpak. Andersom wordt er bij de organisatie ook één centrale contactpersoon aangewezen, die fungeert als eerste aanspreekpunt voor bevoegde gezagen.
- De routekaart wordt door de CI binnen vijf maanden beoordeeld op zowel het ambitieniveau van de geplande maatregelen als het tempo waarin deze worden uitgevoerd. Als de aspirant-deelnemer wil afwijken van de EML of toestemming wil voor gefaseerde uitvoering van maatregelen, dan dient dit onderbouwd te worden. In het oordeel weegt de CI de verschillende elementen uit de routekaart tegen elkaar af (energiezorg, verduurzamingsstrategie, uitvoeringsplan) en maakt daarbij een inschatting of het geheel leidt tot bovenwettelijke resultaten. De CI stemt zijn oordeel af met een beperkt aantal betrokken collega-inspecteurs (BI's).
- Bij een positief oordeel ontvangt de contactpersoon van de deelnemer daarvan een schriftelijke bevestiging en stuurt de CI een advies naar alle relevante bevoegde gezagen om het toezicht bij de deelnemer voor een periode van 4 jaar te verlagen. Hierbij wordt wel aangegeven dat de deelnemer als nog in overtreding is maar conform maatwerkafpraak een gefaseerde aanpak over de gehele portefeuilleaanpak gehanteerd wordt. Ook wordt nadrukkelijk vermeld dat aan het einde van de looptijd van de portefeuilleaanpak (31-12-2026) wel voldaan dient te worden aan de geldende wet- en regelgeving, c.q. de energiebesparingsplicht en label-C-verplichting voor kantoren. De portefeuilleroutekaart (inclusief uitvoeringsplan) en het overzicht van alle vestigingen worden als bijlagen meegestuurd.
- Een negatieve beoordeling van de routekaart wordt onderbouwd aan de hand van de beoordelingscriteria en voorzien van adviezen ter verbetering. De indiener krijgt vier weken de tijd om met een verbeterd voorstel te komen. De CI beoordeelt dit ook weer binnen vier **weken, inclusief afstemming met de BI's. De gehele beoordelingsprocedure duurt dus maximaal zeven maanden (tot eind november 2023).**
- Een tweede negatief oordeel betekent dat de deelnemer niet wordt toegelaten tot de aanpak, ofwel het reguliere toezicht blijft dan van kracht. De CI informeert de contactpersoon van de organisatie, RVO en alle relevante bevoegde gezagen hierover.
- De voortgang wordt jaarlijks gemonitord aan de hand van de indicatoren uit paragraaf 5. Deelnemers dienen daarvoor steeds uiterlijk op 30 april van het desbetreffende jaar een ingevuld format voor de voortgangsrapportage in over het voorgaande jaar. Als blijkt dat de **resultaten achterblijven dan kan dit in een gesprek met de CI en BI's worden toegelicht** en kunnen herstelmaatregelen worden afgesproken. Indien uit de eerstvolgende

voortgangsrapportage nog steeds blijkt dat de resultaten achterblijven, en er onvoldoende **vertrouwen is bij de CI en BI's dat deze achterstand wordt ingelopen**, dan kan het positieve advies worden ingetrokken en worden relevante omgevingsdiensten geadviseerd om weer over te gaan op regulier toezicht.

- De informatieplicht blijft gewoon van kracht. Deelnemers met een goedgekeurde portefeuilleroutekaart kunnen deze als pdf toevoegen aan de XML-upload in het e-loket van de informatieplicht. De XML-upload bevat de gebruikelijke informatie op vestigingsniveau³ (eerste tabblad). In plaats van alle EML op vestigingsniveau op te voeren kan echter worden volstaan met het invullen van **'alternatieve maatregel' met als toelichting 'goedgekeurde portefeuilleaanpak' (tweede tabblad)**. In de voortgangsrapportage van de deelnemer welke jaarlijks wordt gedeeld met het bevoegd gezag dient wel een toelichting en beschrijving te zijn opgenomen over welke maatregelen er zijn uitgevoerd.
- De energie-auditplicht en het verplichte onderzoek voor zeer grote energiegebruikers (procesgebonden deel) blijven ook van kracht. De resultaten van deze onderzoeken kunnen worden gebruikt ter onderbouwing van de portefeuilleroutekaart, met name de onderdelen verduurzamingsstrategie en uitvoeringsplan.

³ o.a. KvK vestigingsnummer, adres, contactpersoon, elektriciteitsverbruik, aardgasverbruik, wel/geen milieuvergunning.

4. Programma van Eisen portefeulleroutekaart

Op de website van RVO wordt een Programma van Eisen (PvE) beschikbaar gesteld voor het opstellen van een portefeulleroutekaart. Het gebruik van een eigen rapportageformat is toegestaan. Daarbij gelden echter wel de volgende voorwaarden:

- Het voorwaardenformulier moet zijn ondertekend door (gemandateerd) bestuurder of directielid. Hiermee verklaart de organisatie te voldoen aan de instapvoorwaarden, en stemt zij in met de gevraagde inspanningsverplichtingen en de algemene voorwaarden zoals beschreven in hoofdstuk 3;
- De inhoudelijke vereisten uit het PvE dienen duidelijk en conform de beschrijving uit het PvE terug te vinden zijn in de portefeulleroutekaart;
- De portefeulleroutekaart moet zijn ondertekend door een (gemandateerd) bestuurder of directielid;
- De portefeulleroutekaart bevat een Excel bijlage met daarin een complete lijst van vestigingen (zowel eigendom als huur).

4.1 Beoordelingscriteria

De routekaart wordt beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria. Voor elk onderdeel wordt een cijfer gegeven, waarbij:

1 = slecht

2 = matig

3 = voldoende

4 = goed

5 = zeer goed

De cijfers worden vermenigvuldigd met een weegfactor om te komen tot een score per onderdeel. De optelsom van de scores per onderdeel leidt tot een totaalscore.

	1	2	3	4	5	Weeg-factor	Score
Wijze waarop de energetische uitgangspositie is beschreven						2	
Wijze waarop de energiezorg en energiemanagement (DBO?) is geregeld						4	
Ambitieniveau van verduurzaming bij grootschalige investeringsmomenten (nieuwbouw, renovatie, verbouw, etc.) Criteria: - te behalen energieprestatie en/of te treffen maatregelenpakketten - tempo natuurlijke momenten (% gebruiksoppervlak en/of aantal gebouwen)						7	
Ambitieniveau van verduurzaming op overige momenten Criteria: - implementatie EML (Let op: zowel gebouw als proces!)						7	

- label C kantoren - benutten van reguliere onderhouds- en vervangingsmomenten - eigen duurzame opwek - doelmatig beheer en onderhoud							
Totaalscore							Max 100

Per onderdeel wordt toegelicht waarom voor een bepaalde score is gekozen.

Een totaalscore hoger of gelijk aan 70 leidt tot een positief oordeel.

Bij een totaalscore tussen de 50 en 70 wordt geadviseerd welke verbeteringen kunnen worden aangebracht en vindt hierover een gesprek plaats. De aspirant-deelnemer krijgt vier weken de tijd om aanpassingen aan te brengen. Bevoegd gezag heeft vervolgens vier weken de tijd om deze al dan niet goed te keuren. Indien het oordeel negatief blijft (<70 punten), dan doet de organisatie niet mee aan de portefeuille-aanpak en blijft het reguliere toezicht van kracht. De contactpersoon bij de organisatie en relevante bevoegde gezagen worden hiervan op de hoogte gesteld.

De routekaart moet bevoegd gezag voldoende vertrouwen bieden dat met de voorgestelde aanpak en maatregelen een bovenwettelijk ambitieniveau wordt behaald. Dat betekent ook dat een strategie uitsluitend gericht op sloop en/of verkoop niet voldoende is. Uit het uitvoeringsplan moet blijken dat ook in de resterende gebouwen verduurzamingsmaatregelen worden getroffen.

4.2 Energiemanagement/energiezorg

Deelnemers dienen te beschikken over een energiemanagementsysteem waarmee in ieder geval de volgende aspecten inzichtelijk kunnen worden gemaakt:

- Energetische uitgangspositie van de portefeuille
- Verduurzamingsdoelen
- Geplande maatregelen
- Monitoring van de voortgang.

Naast het energiemanagementsysteem is relevant hoe in de organisatie van de deelnemer en de organisatiecultuur wordt gestuurd op (terugbrengen) energiegebruik.

5. Plichten en verplichtingen

Hier wordt onder de verschillende koppen uiteengezet wat de verwachtingen zijn omtrent de huidige plichten en verplichtingen.

5.1 Informatieplicht

Als een portefeuillekaart is goedgekeurd moet de deelnemer deze als pdf bijvoegen bij de Informatieplicht. Daarnaast moet in de XML-bulkupload de gebruikelijke informatie op vestigingsniveau⁴ worden ingevuld (eerste tabblad). In plaats van alle EML op vestigingsniveau op te voeren kan echter worden **volstaan met het invullen van 'alternatieve maatregel' met als toelichting 'goedgekeurde portefeuilleaanpak' (tweede tabblad)**.

5.2 Energielabel-C-verplichting kantoren

De label C verplichting voor kantoren is in gegaan op 1 januari 2023. Zoals in paragraaf 2.2 is beschreven, is er sprake van een overtreding als kantoorgebouwen dan nog niet voldoen aan deze verplichting of geen energielabel hebben geregistreerd in ep-online. Binnen de portefeuilleaanpak moet worden aangetoond dat alle kantoorgebouwen binnen de portefeuille zo snel mogelijk alsnog **minimaal voldoen aan de label C verplichting, als uiterste invulling van een 'redelijke termijn'**. Mocht er binnen de looptijd van een portefeuillekaart een handhavingsverzoek worden gedaan, dan zal het betreffende bevoegde gezag voor dat specifieke pand afspraken maken over een hersteltermijn en de CI, direct na ontvangst van het verzoek daarvan op de hoogte stellen.

⁴ o.a. KvK vestigingsnummer, adres, contactpersoon, elektriciteitsverbruik, aardgasverbruik, wel/geen milieuvergunning.

6. Monitoring en verantwoording

Elk jaar op uiterlijk 30 april moet een voortgangsrapportage worden ingediend. Daarin staat de **voortgang op de KPI's en de labelvereiste beschreven en worden eventuele veranderingen in de portefeuille** (koop, verkoop, sloop, nieuwbouw) en in het uitvoeringsplan doorgegeven.

6.1 Stoplichtsysteem

De voortgangsrapportages **worden beoordeeld aan de hand van het volgende 'stoplichtsysteem'**:

Gemiddeld < 4% reductie fossiele energieverbruik per m ² per jaar behaald t.o.v. de uitgangspositie = rood
Gemiddeld 4 tot 5,5% reductie fossiele energieverbruik per m ² per jaar behaald t.o.v. de uitgangspositie = oranje
Gemiddeld > 5,5 % reductie fossiele energieverbruik per m ² per jaar behaald t.o.v. de uitgangspositie = groen
Gemiddeld < 2,5% reductie van het finale energiegebruik per m ² per jaar behaald = rood
Gemiddeld 2,5 tot 3,5% reductie van het finale energiegebruik per m ² per jaar behaald = oranje
Gemiddeld >3,5% reductie van het finale energiegebruik per m ² per jaar behaald = groen
Uitfaseren label C kantoren niet uitgevoerd conform planning = oranje
Renovaties label C kantoren uitgevoerd conform planning = groen

Indien alle indicatoren op groen staan, dan is er geen reden tot zorg en kan de deelnemer verder met het realiseren van het uitvoeringsplan.

Indien één of meerdere indicatoren op oranje of rood staan, dan volgt een gesprek waarin de deelnemer gelegenheid krijgt tot een nadere toelichting en zo nodig herstelmaatregelen kunnen worden afgesproken. In overleg met de CI kan bevoegd gezag bij één of meerdere vestigingen controleren of de afgesproken maatregelen zijn getroffen.

Indien er onvoldoende vertrouwen is bij bevoegd gezag dat de achterstand binnen een redelijke termijn wordt ingelopen, dan kan het positieve advies worden ingetrokken en worden relevante bevoegde gezagen hiervan op de hoogte gesteld. De organisatie vervalt dan weer in het reguliere toezicht. In het geval van een negatief eindoordeel over de periode 2023-2026 wordt deelname aan een mogelijke nieuwe ronde uitgesloten.

6.2 Kennisbijeenkomsten

Gedurende de looptijd van de portefeuilledaanpak zal elk jaar minimaal een kennisbijeenkomst worden georganiseerd. In deze bijeenkomst kunnen deelnemers en bevoegd gezag kennis met elkaar uitwisselen over alle zaken welke de portefeuilledaanpak aangaan.

6.3 Tussentijdse evaluatie

In 2025 vindt een tussentijdse evaluatie plaats in met het oog op de besluitvorming over het al dan niet voortzetten van de aanpak in de tweede periode van 2027-2030.

Dit is een publicatie van:
Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
Prinses Beatrixlaan 2 | 2595 AL Den Haag
Postbus 93144 | 2509 AC Den Haag
T +31 (0) 88 042 42 42
Contact
www.rvo.nl

Deze publicatie is tot stand gekomen in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

© Rijksdienst voor Ondernemend Nederland | september 2023
Publicatienummer: RVO-202-2023/RP-DUZA

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) stimuleert duurzaam, agrarisch, innovatief en internationaal ondernemen. Met subsidies, het vinden van zakenpartners, kennis en het voldoen aan wet- en regelgeving. RVO werkt in opdracht van ministeries en de Europese Unie.

RVO is een onderdeel van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat.