



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Programma van Eisen portefeuilleroutekaart 2023-2026

Versie 12.0, 31-8-2023

>> Duurzaam, Agrarisch, Innovatief
en Internationaal ondernemen

Programma van Eisen portefeulleroutekaart 2023-2026

Dit Programma van Eisen (PvE) voor portefeulleroutekaarten van gebouweigenaren met een grote vastgoedportefeuille bevat de minimale vereisten waaraan een portefeulleroutekaart moet voldoen om door bevoegde gezagen beoordeeld te kunnen worden in het kader van de portefeulleaanpak. ODNL is de partij die namens de bevoegde gezagen de portefeulleroutekaarten beoordeeld.

Deelnemers aan de portefeulleaanpak kunnen ervoor kiezen het format uit dit PvE te volgen, maar mogen ook eigen rapportageformats indienen, mits alle elementen uit dit PvE daar duidelijk en in overeenstemming met onderstaande beschrijving zijn.

Het ingevulde voorwaardenformulier, de ondertekening van de portefeulleroutekaart en de bijlage(n) kunnen eventueel apart worden toegevoegd aan een bestaande rapportage met daarin alle inhoudelijke vereisten. Het geheel dient wel in één pdf te worden aangeleverd, aangezien de vier onderdelen onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden.

Deelnemers kunnen eventuele vragen stellen via de centrale vraagbaak (portefeulleaanpak@omgevingsdienst.nl). Via deze route wordt hun vraag door een team met expertise over de portefeulleaanpak beoordeeld en beantwoord.

Op bovenstaande wijze tracht ODNL de behoefte aan 'nabijheid' en ondersteuning te honoreren en tegelijkertijd de voor ons principiële functiescheiding tussen Toezicht en Handhaving te borgen.

Inhoudsopgave

Programma van Eisen portefeuilleroutekaart 2023-2026	2
Onderdeel 1: Voorwaardenformulier portefeuilleaanpak	4
1.1 Instapvoorwaarden	4
1.2 Algemene voorwaarden	4
1.3 Verplichtingen deelnemer	6
Onderdeel 2: Inhoudelijke eisen aan een portefeuilleroutekaart	9
2.1 Algemene gegevens van de organisatie	9
2.1.1 Bedrijfsgegevens	9
2.1.2 Relevante toezicht informatie	9
2.2 Energiezorg	9
2.3 Energetische uitgangspositie	10
2.3.1 Beschrijving van de kernvoorraad	10
2.3.2 Referentiejaar energiegebruik	10
2.3.3 Fossiel energiegebruik in 2022.	11
2.3.4 Finaal energiegebruik in 2022	11
2.3.5 Opwek en gebruik van duurzame energie	12
2.4 Verduurzamingsstrategie	12
2.4.1 Ambitieniveau en doelen	12
2.4.2 Doelmatig beheer en onderhoud	12
2.5 Uitvoeringsplan 2023 - 2026	13
Onderdeel 3: Overzicht van vestigingen	15
Onderdeel 4: Ondertekening	17

Onderdeel 1: Voorwaardenformulier portefeuilleaanpak

Om deel te kunnen nemen aan de portefeuilleaanpak moet worden voldaan aan een aantal voorwaarden. Deze zijn onderverdeeld in instapvoorwaarden, verplichtingen en algemene voorwaarden.

Met het coördinatieteam portefeuilleaanpak wordt bedoeld de samenwerkingsorganisatie vallend onder ODNL die verantwoordelijk is voor de beoordeling van de verschillende rapportages.

1.1 Instapvoorwaarden

De organisatie verklaart te voldoen aan de volgende instapvoorwaarden voor de portefeuilleaanpak:

- de kernvastgoedportefeuille bevat op het moment van toetreden minimaal 20 gebouwen in eigendom¹, verspreid over twee of meer omgevingsdiensten²;
- de vastgoedportefeuille bestaat hoofdzakelijk uit gebouwen zonder industriefunctie als hoofdgebruiksfunctie. Als meer dan 30% van het oppervlak van de vastgoedportefeuille de industriefunctie als hoofdgebruiksfunctie heeft, dan is het niet mogelijk om deel te nemen aan de portefeuilleaanpak;
- het energiegebruik van de vastgoedportefeuille bestaat hoofdzakelijk (>50%) uit gebouw gebonden energiegebruik. Hierbij is eigen opwek van hernieuwbare energie niet meegenomen. Dit betekent dat het energiegebruik afgeleid wordt van wat er op de meter staat exclusief wat er zelf is opgewekt en verbruikt. Hierin wordt de lijn van de NTA8800 gevolgd;
- het werkelijke energiegebruik van de vastgoedportefeuille wordt jaarlijks op een verifieerbare manier gemeten en binnen de organisatie wordt gestuurd op het verlagen van het energiegebruik en het verduurzamen van de portefeuille³.

1.2 Algemene voorwaarden

De deelnemer stemt in met de volgende algemene voorwaarden:

- door het indienen van de intentieverklaring, de portefeuilleroutekaart en de voortgangsrapportage stemt de deelnemer in met het delen van de daarin opgenomen gegevens met ODNL, RVO, BZK, EZK en relevante bevoegde gezagen.

ODNL, RVO, BZK, EZK en relevante bevoegde gezagen delen deze gegevens niet met derden.

Ten behoeve van het monitoren van de voortgang en evaluaties kunnen de gegevens wel in geaggregeerde vorm en niet herleidbaar tot individuele organisaties worden gebruikt voor rapportages buiten de portefeuilleaanpak om.

¹ De deelnemer is zelf eigenaar van de gebouwen, of uitdient hoofde bevoegd tot het treffen van maatregelen aan de gebouwen. Dat laatste is bijvoorbeeld het geval als de deelnemer zelf verantwoordelijk is voor het identificeren, uitvoeren en financieren van verbetermaatregelen. Hoe dit precies geregeld is, is vastgelegd in het contract tussen de eigenaar en de gebruiker van het gebouw. Overal waar in deze toelichting 'eigendom' staat, betreft het ook gebouwen waarvoor de organisatie bevoegd is tot het treffen van maatregelen.

² Bevoegde gezagen zijn gemeenten en omgevingsdiensten, zie <https://www.omgevingsdienst.nl/omgevingsdiensten/>

³ Hiermee wordt bedoeld dat als er sprake is een organisatie met een zeer divers energiegebruik, zowel binnen als buiten gebouwen, waarbij het energiegebruik van de vastgoedportefeuille niet op een zinvolle manier kan worden vastgesteld of gemonitord, deelname niet mogelijk is. De aanpak stuurt immers primair op de verduurzaming van vastgoed en niet op de verduurzaming van industriële processen of mobiliteit. In bepaalde gevallen kunnen organisaties meedoen aan zowel de portefeuilleaanpak als de multisite aanpak, mits wordt voldaan aan bovengenoemd criteria. Voor de vastgoedportefeuille gelden dan de indicatoren en werkwijze zoals beschreven in dit document.

- door het indienen van de intentieverklaring en de portefeuilleroutekaart stemt de deelnemer in met het publiceren van de naam van de organisatie op de website van RVO, waar een openbare lijst met deelnemers wordt bijgehouden.

Bij het intrekken van een positief advies wordt de deelnemer verwijderd van de lijst. Dit zal vervolgens richting alle lokale bevoegde gezagen gecommuniceerd worden.

- deelname aan de portefeuilleaanpak is vrijwillig, maar niet vrijblijvend.

Het coördinatieteam portefeuilleaanpak heeft het recht om een positief advies in te trekken als uit de jaarlijkse voortgangsrapportage blijkt dat er onvoldoende voortgang wordt geboekt en dit onvoldoende gemotiveerd wordt⁴.

Hiervoor is door het bevoegd gezag een monitorings- en beoordelingskader opgesteld welke in kaart brengt wat de gevolgen zijn van de het niet voldoen aan het beoordelingskader.

De deelnemer zal bij onvoldoende voortgang uitgesloten worden van deelname aan de portefeuilleaanpak. De wijze van handhaving zal hierbij veranderen waardoor er niet meer naar de portefeuille als geheel zal worden gekeken (en beoordeeld) maar elk (afzonderlijk) lokaal bevoegd gezag zal de objecten binnen haar gebiedsgrenzen per object gaan beoordelen in het kader van toezicht en handhaving.

- deelname aan de portefeuilleaanpak betekent niet dat deelnemers worden vrijgesteld van het voldoen aan de informatieplicht en de onderzoeksplicht rapportage.

Het uitvoeringsplan, onderdeel van de onderzoeksplicht, met de te treffen maatregelen in de onderzoeksplichtige vestiging, staat los van de portefeuilleaanpak.

Deze dienen wel ingediend te worden. Voor de informatieplicht dient de goedgekeurde routekaart te worden geüpload in het e-Loket van RVO.

- het oordeel van het coördinatieteam portefeuilleaanpak betreft een zwaarwegend advies aan betrokken bevoegde gezagen, maar geeft geen juridische vrijstelling van de geldende verplichtingen.

Het eindoordeel is te allen tijde aan het lokaal of regionaal bevoegd gezag.

- een negatief oordeel van het coördinatieteam portefeuilleaanpak staat niet open voor bezwaar, aangezien deze portefeuilleaanpak geen strikt juridisch instrument is.

Indien er sprake is van een negatief oordeel, zal de wijze van handhaving veranderen waardoor er niet meer naar de portefeuille als geheel zal worden gekeken maar elk (afzonderlijk) lokaal bevoegd gezag zal de objecten binnen haar gebiedsgrenzen per object gaan beoordelen in het kader van toezicht en handhaving.

Echter zal na een eerste negatief advies wel nog de mogelijkheid geboden worden om de portefeuilleroutekaart aan te passen en eenmalig nogmaals in te leveren ter beoordeling.

De werkwijze hiervoor zal gedeeld worden met de deelnemers.

⁴ Vanuit ODNL is er een handreiking beoordeling routekaarten voor de deelnemers van de portefeuilleaanpak. Hierin staan de verschillende scenario's beschreven over de voortgang.

- de deelnemer heeft het recht om met onmiddellijke ingang deelname aan de portefeuilleaanpak te beëindigen als de deelnemer daartoe aanleiding ziet.

Dit dient schriftelijk te gebeuren bij portefeuilleaanpak@omgevingsdienst.nl.

Hierna stelt het coördinatieteam portefeuilleaanpak BZK, EZK en RVO hiervan op de hoogte.

De deelnemer zal dan niet meer op portefeuille als geheel beoordeeld worden maar elk (afzonderlijk) lokaal bevoegd gezag zal de objecten binnen haar gebiedsgrenzen per object gaan beoordelen in het kader van toezicht en handhaving.

- de deelnemer dient het coördinatieteam portefeuilleaanpak tijdig te informeren als er ontwikkelingen zijn die de realisatie van het uitvoeringsplan frustreren of verhinderen.
- ODNL, VNG, BZK en EZK behouden zich het recht voor om de werkwijze rondom de portefeuilleaanpak, in onderling overleg, gezamenlijk te wijzigen.

Dit dient vroegtijdig gecommuniceerd te worden aan de deelnemers en zij dienen de wijzigingen op te volgen voor zover redelijkerwijs haalbaar.

- ODNL, VNG, BZK en EZK behouden zich het recht voor om gezamenlijk de aanpak te beëindigen, als daar zwaarwegende redenen toe zijn.
Dit dient minimaal zes maanden van tevoren gecommuniceerd te worden aan deelnemers.
Na die periode wordt het reguliere toezicht hervat.

1.3 Verplichtingen deelnemer

De deelnemer heeft kennisgenomen van de werkwijze van de portefeuilleaanpak zoals beschreven in het document 'Werkwijze portefeuilleaanpak', en verklaart:

- de kritieke prestatie indicatoren (KPI's) te onderschrijven, namelijk het realiseren van gemiddeld 5,5% reductie van het fossiele energiegebruik per jaar, uitgedrukt in kWh/m² per jaar (ofwel 22% in de periode 2023-2026) en het realiseren van gemiddeld 3,5% reductie van het finale energiegebruik per jaar, uitgedrukt in kWh/m² per jaar (ofwel 14% in de periode 2023-2026);
- dat zij ervan op de hoogte zijn dat deelname aan de portefeuilleaanpak niet betekent dat er sprake is van uitstel of afstel tot en met 31 december 2026 van het voldoen aan 1) de plicht ter verduurzaming van het energiegebruik (hierna: Energiebesparingsplicht)⁵ en 2) de Energielabel C-verplichting voor kantoorgebouwen in de portefeuille.

Er is sprake van een afspraak tussen deelnemer en het bevoegd gezag. Voldoet een kantoorgebouw op 1 januari 2023 niet aan de Energielabel C-verplichting, dan is de gebouweigenaar in overtreding.

Wanneer op 1 juli 2023 niet alle maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder genomen zijn, wordt niet voldaan aan de Energiebesparingsplicht. Hiervoor wordt een andere wijze van handhaving door het bevoegd gezag toegepast.

Het betreft hier een gefaseerde aanpak waarbij uiteindelijk aan het einde van de looptijd (31-12-2026) van de portefeuilleaanpak op gebouw niveau wordt voldaan aan de wettelijke kaders⁶ plus het hierboven genoemde ambitieniveau met de gestelde KPI's van gemiddeld 5,5% reductie fossiel energiegebruik per jaar en gemiddeld 3,5% reductie finaal energiegebruik per jaar.

⁵ De Erkende Maatregelenlijsten kunnen hierbij ondersteunend zijn maar gelden niet als verplichting. De Energiebesparingsplicht daarentegen is per 1 juli 2023 wel verplicht. Zie ook de net gepubliceerde Voorgenomen EML: [Voorgenomen erkende maatregelenlijst \(EML\) \(rvo.nl\)](#)

⁶ Maatwerkvoorschriften zoals eerder afgestemd tussen OD's en deelnemers vallen hier evengoed onder. Dit is dus extra naast de wettelijke kaders.

De uitvoering van de energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar (o.a. EML) moet zo vroeg mogelijk worden uitgevoerd, maar uiterlijk voor het einde van de looptijd van de portefeuilleaanpak (m.a.w. niet alle maatregelen in het laatste jaar). Dit dient beschreven en geborgd te zijn in de ingediende portefeuilleroutekaart door de deelnemer.

Daarnaast dient in het kader van de Energielabel C-verplichting ook zo snel mogelijk hieraan voldaan te zijn. Hier zal de deelnemer een duidelijke en overtuigende planning en onderbouwing voor geven bij het indienen van de portefeuilleroutekaart en consulteren met het coördinatieteam, als kantoorgebouwen niet voor medio 2024 voldoen aan de Energielabel C-verplichting.

Een economisch argument bij het niet voldoen aan de Energielabel C-verplichting wordt als onvoldoende onderbouwing beschouwd⁷;

- dat de portefeuilleroutekaart proactief inzicht vanuit de deelnemer geeft wanneer de gebouwen binnen de eigen portefeuille aan de minimale KPI's op portefeuilleniveau te voldoen.

De deelnemers tonen daarbij aan dat zij de wettelijke verplichtingen (zijnde de Energiebesparingsplicht en de Energielabel C-verplichting voor kantoren) per gebouw zo snel mogelijk uitvoeren. Dit dient duidelijk te blijken uit de ingediende portefeuilleroutekaart.

Bij de beoordeling van de portefeuilleroutekaart kunnen het aantal gebouwen binnen de portefeuille dat nog niet voldoet aan de Energielabel C- of andere energiebesparende verplichtingen, de planning van het aanpakken van deze gebouwen en het algehele ambitieniveau van de deelnemer een rol spelen.

Hierbij zal jaarlijks gerapporteerd worden richting het coördinatieteam portefeuilleaanpak met wat de voortgang is t.a.v. de eerder ingediende portefeuilleroutekaart, over de voortgang van de genomen maatregelen en de behaalde energiebesparing op fossiele energie en finale energie.

Het initiatief voor de aanlevering van deze voortgangsrapportage ligt bij de deelnemers maar dient in ieder geval vóór 30 april van elk opvolgende (deelname) jaar gedaan te worden⁸;

- bekend te zijn met overige wet- en regelgeving, buiten de Energiebesparingsplicht en Energielabel C-verplichting, rondom de verduurzaming van hun vastgoedportefeuille en voldoet hier tijdig aan. De deelnemer draagt zorg voor het doen van de wetchecker en zich te vergewissen van overige wet- en regelgeving op het gebied van verduurzaming van de eigen vastgoedportefeuille⁹.
Zie: [Wetchecker energiebesparing \(rvo.nl\)](https://www.rvo.nl/wetcheckers/energiebesparing).

⁷ Hierbij wordt actief getoetst op waarom er niet voldaan is aan de Energielabel C-verplichting door de deelnemer en welke acties er door de deelnemer worden genomen om hier wel op redelijke termijn aan te voldoen. Hierbij wordt medio 2024 aangehouden als redelijke termijn, echter kan hiervan afgeweken worden indien hier goede onderbouwing voor is. De portefeuilleaanpak probeert immers te zorgen voor een kader van 4 jaar waarin er, op portefeuilleniveau, meer gestuurd kan worden op het kiezen van natuurlijke momenten voor het verduurzamen van het vastgoed binnen deze portefeuille. Door de keuze voor deze gefaseerde aanpak wordt er echter wel vanuit deelnemers een ambitieniveau met bijbehorende KPI's gevraagd zoals benoemd in het eerste punt van deze paragraaf.

⁸ Het bevoegd gezag kan altijd controleren op voortgang t.a.v. de portefeuilleroutekaart. Bij redelijke twijfel zal het bevoegd gezag dan ook sneller overgaan tot steekproeven en controle. Hierbij is vertrouwen en transparantie van belang. Daarom is de jaarlijkse voortgangsrapportage van de deelnemers zwaarwegend voor de portefeuilleaanpak.

⁹ Er wordt van de deelnemer(s) verwacht bekend te zijn met de kabinetsdoelstelling van een volledig aardgasvrije en klimaat neutrale gebouwde omgeving in 2050 en hier rekening mee te houden in de vastgoedverduurzamingsplannen. Het verzoek vanuit de kadersteller en bevoegd gezag is dat zij zich zullen inspannen om in contact te treden met gemeenten over de planning voor het aardgasvrij maken van wijken en de beoogde alternatieve energievoorziening. De aanwijzing van een wijk die op een bepaalde datum van het aardgas afaat, in welke wijk een gebouw van een deelnemende gebouwenaar ligt, wordt beschouwd als een natuurlijk moment.

- bekend te zijn met de renovatiestandaard voor bestaande utiliteitsbouw (Zie: [Renovatiestandaard geeft vastgoedeigenaren in de utiliteitsbouw perspectief \(rvo.nl\)](#)) en op natuurlijke momenten zoveel mogelijk te renoveren richting deze standaard. Dit kan in één keer of stapsgewijs;
- te anticiperen op toekomstige wet- en regelgeving rondom de verduurzaming van vastgoed hetgeen kan leiden tot een wijziging in de aanpak in uitvoeringsplanning.

Dit dient dan zo snel mogelijk op te worden genomen met het coördinatieteam portefeuilleaanpak, zodra deze mogelijk impactvolle wijzigingen bekend zijn;

- ervoor te zorgen dat in opdrachten aan derden alle wettelijke eisen in acht worden genomen;
- op verzoek van het coördinatieteam portefeuilleaanpak verifieerbare gegevens over energiegebruik te verschaffen, ofwel via het Datastelsel via een ander gelijkwaardig stelsel ofwel – op verzoek – via jaarnota's van hun energieleverancier.

Zie: [Datastelsel Verduurzaming Utiliteit | Platform Duurzame Huisvesting](#)

Onderdeel 2: Inhoudelijke eisen aan een portefeuilleroutekaart

In dit hoofdstuk wordt beschreven wat de inhoudelijke vereisten zijn aan een portefeuilleroutekaart.

2.1 Algemene gegevens van de organisatie

2.1.1 Bedrijfsgegevens

- Naam van de organisatie
- KvK nummer
- Adresgegevens van de hoofdvestiging
- Contactgegevens
- Als de routekaart wordt ingediend door een gemandateerde intermediair, dan dienen ook de contactgegevens van de opdrachtgever te worden vermeld

2.1.2 Relevante toezicht informatie

- Heeft de organisatie eerder al gerapporteerd in het kader van de informatieplicht? En hoe stond zij er toen voor?
- Heeft de organisatie eerder al een energie-audit ingediend in het kader van de EED richtlijn?
- Zijn er locaties binnen de portefeuille waarop de onderzoekplicht voor grootverbruikers van toepassing is (voor wat betreft procesgebonden energie)? Zo ja, welke?
- Zijn er locaties binnen de portefeuille waar de gemeente of omgevingsdienst een maatwerkvoorschrift heeft opgelegd op het gebied van energiebesparing? Zo ja, welke?
- In het overzicht van vestigingen (onderdeel 4) moet worden aangegeven welke vestigingen een omgevingsvergunning milieu hebben met voorschriften over de energiebesparing.

2.2 Energiezorg

Verduurzamen van een vastgoedportefeuille begint met het implementeren van energiezorg. De wijze waarop dit gebeurt moet worden omschreven aan de hand van de volgende aspecten:

- Organisatie en aansturing:
 - Hoe is verduurzaming van de vastgoedportefeuille binnen de organisatie geborgd?
 - Is er een door het bestuur/de directie vastgestelde verduurzamingsstrategie?
 - Wie is verantwoordelijk voor de uitvoering?
 - Hoe wordt de voortgang gemonitord?
 - Hoe wordt bijgestuurd?
- Inzicht en monitoring:
 - Welk energiebeheerssysteem (software) wordt gebruikt?
 - In hoeverre en in welke mate is er sprake van (slimme) bemetering en onderbemetering van het energiegebruik? Hoe wordt het inzicht in het energiegebruik verder vergroot?
- Is er sprake van keurmerken of certificering? Zo ja, welke en voor welke locatie(s)?
- Indien van toepassing: welk(e) adviesbureau(s) worden ingehuurd in het kader van de verduurzamingsstrategie, en welke rol hebben zij?

2.3 Energetische uitgangspositie

De energetische uitgangspositie bestaat uit twee onderdelen: een beschrijving van de kernvoorraad en een beschrijving van het energiegebruik.

2.3.1 Beschrijving van de kernvoorraad

De kernvoorraad bevat alle gebouwen in eigendom¹⁰ binnen de portefeuille, behalve:

- alleenstaande gebouwen die kleiner zijn dan 50 m².
- gebouwen met een woonfunctie en bouwwerken geen gebouw zijnde.
- de uitzonderingen genoemd in onderdeel 3.

De beschrijving van de kernvoorraad bevat:

- het aantal gebouwen en het aantal m² gebruiksoppervlak (go)¹¹, uitgesplitst naar hoofdgebruiksfunctie (overeenkomstig de BAG).

Hoofdgebruiksfunctie	Aantal gebouwen	Aantal m ² go
Bijeenkomstfunctie met kinderopvang		
Bijeenkomstfunctie overig		
Celfunctie		
Gezondheidsfunctie met bedgebied		
Gezondheidszorgfunctie overig		
Industriefunctie		
Logiesfunctie in een logiesgebouw		
Logiesfunctie overig		
Kantoorfunctie		
Onderwijsfunctie		
Sportfunctie		
Winkelfunctie		
Overige gebruiksfunctie		

- een beschrijving van de energielabelverdeling binnen de kernvoorraad, naar aantallen gebouwen en m² go. Deze informatie is relevant met het oog op de renovatiestandaard (zie paragraaf 1.2. Inspanningsverplichtingen).

Energielabel	Onbekend	G	F	E	D	C	B	A	A+	A++	A+++	A++++
Aantal gebouwen*	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Oppervlak	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%

* Waarvan kantoren: hierbij ook nadrukkelijk vermelden en opnemen.

2.3.2 Referentiejaar energiegebruik

In dit onderdeel wordt het fossiele en het finale energiegebruik van de kernvoorraad in 2022 weergegeven in de gangbare eenheid en omgerekend naar kWh.

¹⁰ Voor handavingsdoeleinden dient wel een volledig overzicht van alle gebouwen binnen de vastgoedportefeuille te worden overlegd (eigendom en huur).

¹¹ Het gebruiksoppervlak van een verblijfsobject of het totale gebruiksoppervlak van meerdere verblijfsobjecten binnen één gebouw kan overgenomen worden uit de Basisregistratie Gebouwen en Adressen (BAG).

2.3.3

Fossiel energiegebruik in 2022.

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

Het energiegebruik van al deze energiedragers wordt bij elkaar opgesteld en gedeeld door het aantal m² go van de kernvoorraad.

Kernvoorraad totaal	KPI: 22% over 4 jaar - 5,5% per jaar				
Finaal Fossiel energieverbruik	Nm ³	Omrekenfactor	kWh	aantal m ²	kWh/m ² .jaar
gasverbruik		9,77			
overig fossiel					
Totaal					

* Omrekenfactoren Weii

* De door eigen opwek (zon of wind) terug geleverde elektriciteit kan worden afgetrokken en heeft dus een positief effect op het finale verbruik. Dit kan alleen als de opwek een fysieke koppeling heeft met het gebouw conform de NTA8800 bepalingmethode.

2.3.4

Finaal energiegebruik in 2022

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 volgens de bepalingmethode in de NTA880.

Kernvoorraad totaal	KPI: 14% over 4 jaar - 3,5% per jaar				
Finaal totaal energieverbruik	Nm ³	Omrekenfactor	kWh	aantal m ²	kWh/m ² .jaar
gasverbruik		9,77			
geleverde elektriciteit		1			
minus terug geleverde elektriciteit*		1			
warmte		278			
koude		278			
minus energieverbruik laadinfra					
totaal					

* Omrekenfactoren Weii

* De door eigen opwek (zon of wind) terug geleverde elektriciteit kan worden afgetrokken en heeft dus een positief effect op het finale verbruik. Dit kan alleen als de opwek een fysieke koppeling heeft met het gebouw volgens de NTA8800 bepalingmethode.

Toelichting:

Het energiegebruik omvat het totale energiegebruik van gebouwen binnen de kernvoorraad en de activiteiten die daarin plaatsvinden.

Laadpalen Het energiegebruik van oplaadpalen mag, indien apart bemeterd, hiervan worden afgetrokken.

Oppervlakte Het gaat om het Gebruiksoppervlak (GO). Voorkeur, deelnemer vermeldt de werkelijk gebruiksoppervlakte (GO), welke vervolgens wordt overgenomen door de OD's. Als het gebruiksoppervlak onbekend is kan worden uitgegaan van het BAG-oppervlakte (GO), als second best.

Graaddagen Het energieverbruik moet gecorrigeerd worden voor de graaddagen. In tegenstelling tot de eerdere versie van het PVE waar geen graaddagencorrectie gevraagd. Hiermee wordt het verbruik over de jaren vergelijkbaar en zijn reductie doelstellingen (beter) geïndexeerd.

Parkeergarages In beginsel tellen alleen de geklimatiseerde oppervlaktes mee bij het monitoren van de KPI's. Onverwarmde oppervlaktes, zoals parkeergarages horen hiermee niet tot de bedoelde gebruiksoppervlakte van de kernvoorraad. Echter, dit neemt niet weg dat ook hier voldaan dient te worden aan de wettelijke verplichtingen (bijv. Energielabel-C- / Energiebesparingsplicht). De maatregelen horen daarom wel onderdeel te zijn van het uitvoeringsplan. Hierbij moet wel gekeken worden naar of voor de parkeergarage de informatieplicht geldt.

Serverruimtes en datacenters horen wel bij de kernvoorraad en dus ook de oppervlakte.

2.3.5 Opwek en gebruik van duurzame energie

Per techniek wordt aangegeven in hoeveel gebouwen deze wordt toegepast en (indien van toepassing) wat het opgesteld vermogen is.

Techniek	Aantal gebouwen	Opgesteld vermogen
Zonnepanelen		
WKO		
Warmtepompen (lucht-water)		
Lokale restwarmte		x
Geothermie		x
Aquathermie		x
Stadskoude		x
Overig		

Graaddagen: Het energieverbruik moet wel gecorrigeerd worden voor de graaddagen. Hiermee wordt het verbruik over de jaren vergelijkbaar en zijn reductie doelstellingen (beter) geïndexeerd.

2.4 Verduurzamingsstrategie

2.4.1 Ambitieniveau en doelen

Hier wordt het ambitieniveau van de organisatie beschreven, waarbij in ieder geval de volgende zaken aan bod komen:

- de doelen die zijn geformuleerd ten aanzien van de verduurzaming van de vastgoedportefeuille;
- de wijze waarop geborgd wordt dat er zo snel mogelijk wordt voldaan aan wettelijke verplichtingen, waaronder de Energiebesparingsplicht en de Energielabel C-verplichting voor kantoren;
- het ambitieniveau op natuurlijke momenten (regulier onderhoud en vervanging, groot onderhoud, verbouw, renovatie, nieuwbouw);
- de integratie van de Renovatiestandaard en het gewenste eindnormverbruik in 2050 (WEii-klassen) in deze doelen;
- de strategie ten aanzien van het aardgasvrij maken van de kernvoorraad;
- de strategie ten aanzien van het vergroten van het aandeel zelf opgewekte duurzame energie;
- strategie in relatie tot de verhuurder;
- strategie in relatie tot de huurder.

2.4.2 Doelmatig beheer en onderhoud

Hier wordt beschreven hoe doelmatig beheer en onderhoud worden ingezet om het energiegebruik te beperken.

- Worden installaties regelmatig gekeurd?
- Wat heeft de deelnemer hiervoor georganiseerd?
- Heeft de deelnemer zelf gekwalificeerde medewerkers in dienst of heeft de deelnemer dit uitbesteed aan een gecertificeerd bedrijf?

2.5 Uitvoeringsplan 2023 - 2026

In dit onderdeel wordt per gebouw beschreven welke verduurzamingsmaatregelen worden uitgevoerd en in welk jaar. Dit mag ook aan de hand van standaard maatregelenpakketten, mits deze goed zijn omschreven, of aan de hand van labelstappen.

Het uitvoeringsplan moet inzichtelijk maken wat de planning is ten aanzien van:

1. Regulier onderhoud (RO)
2. Groot onderhoud (GO)
3. Verbouw (V)
4. Renovatie (R)
5. Nieuwbouw (N)
6. Energielabel-C kantoren (C)
7. Energiebesparingsplicht (Ep)
8. Sloop (S)
9. Afstoot (A)

Op basis van dit uitvoeringsplan maakt de deelnemer inzichtelijk hoe deze plannen de twee KPI's realiseren.

KPI's op concernniveau

1. 22% reductie van het fossiele energiegebruik per 1 januari 2027
Uitgedrukt in kWh/m².jaar, gemiddeld -5,5% per jaar
2. 14% reductie van het finale energiegebruik per 1 januari 2027
Uitgedrukt in kWh/m².jaar, gemiddeld -3,5% per jaar

Eigendom en huur

Is er een onderscheid in de aanpak van de gebouwen in **eigendom** of gebouwen die worden 'aangehuurd'. Wordt hierbij de relatie en de rol van de huurder (in geval van eigendom) en de rol van verhuurder (in geval van 'aanhuur') beschreven.

Wettelijke verplichtingen op gebouwniveau

Naast het voldoen aan KPI's op concernniveau gelden ten aanzien van de wettelijke verplichtingen voor energiebesparing op gebouwniveau, de Energiebesparingsplicht en Energielabel C-verplichting voor kantoren, de volgende minimale doelen:

- Alle gebouwen in de Kernvoorraad voldoen **zo snel als mogelijk** aan de wettelijke verplichting voor **Energielabel C** voor kantoren. Hiervoor **moet op gebouwniveau (per gebouw)** inzichtelijk gemaakt worden wanneer wordt voldaan aan Energielabel C voor kantoren. Als de deelnemer niet op korte termijn hieraan kan voldoen, wordt hiervoor, indien er een consistent en helder uitvoeringsplan alsmede een monitoringssysteem (bijvoorbeeld EBS) aanwezig is, een uiterste termijn tot 31-12-2026 voor het voldoen hieraan toegekend.
- Van alle gebouwen in de kernvoorraad **moet op gebouwniveau** inzichtelijk zijn of er wordt voldaan aan de erkende maatregelen, of een alternatieve invulling van de Energiebesparingsplicht (EML). De realisatie van de maatregelen kan over meerdere jaren gefaseerd worden uitgevoerd, mits dit in een consistent en helder uitvoeringsplan is gemotiveerd. Deze gefaseerde uitvoering past binnen de maatwerkmogelijkheden zoals die zijn beschreven in het activiteitenbesluit (2.15, lid 4). Het uitgangspunt is dat de EML binnen de looptijd van de aanpak, **uiterlijk in 2026**, zijn gerealiseerd. Bij twijfel over de planmatige uitvoering kan worden gevraagd om inzicht te geven in de planning van de maatregelen per gebouw en per maatregel per jaar.

Verder wordt benadrukt dat het Energieregistratie- en bewakingssysteem (EBS) of een vergelijkbare variant voor alle gebouwen in de Kernvoorraad **gerealiseerd** moet zijn.

Let op dat de uitvoering gefaseerd en consequent over de looptijd is verspreid. Eerder is hierbij altijd beter.

Gebouwen buiten de Kernvoorraad

Alle gebouwen met overige gebruiksfunctie, die niet onder de Kernvoorraad, vallen binnen de wettelijke kaders en moeten voldoen aan de Energiebesparingsplicht en de Informatieplicht. Hierbij is wel van belang dat wanneer een gebouw een dubbelfunctie kent, bijvoorbeeld een kantoorfunctie en industrie functie, dat het deel met de kantoorfunctie wel gaat voldoen aan de voorwaarden van de portefeuilleaanpak zoals opgesteld in dit PvE.

DMJOP

Zijn de implementatie van maatregelen voor EML (gebouw en proces) en Energielabel C-verplichting, duurzame opwek, doelmatig beheer en onderhoud onderdeel van het Uitvoeringsplan (planning per gebouw) en is er samenhang met een Duurzaam Meerjaren Onderhoudsprogramma (DMJOP). Worden hierbij de onderstaande momenten vermeld en benut.

1. Regulier onderhoud (RO) 2. Groot onderhoud (GO) 3. Verbouw (V) 4. Renovatie (R), 5. Nieuwbouw (N), 6. Energielabel-C kantoren (C), 7. Energiebesparingsplicht (Ep), 8. Sloop (S), 9. Afstoot (A)

Ambitieniveau grootschalige investeringsmomenten

Zijn de ambities voor de lange termijn concreet gemaakt met maatregelenpakketten ten aanzien van te behalen energieprestatie en ook de mate waarin gebouwen aardgasvrij (-ready) worden gemaakt en voldoen aan de [Renovatiestandaard](#) en de eindnormen volgens de [WEii klassen](#).

Financiële paragraaf

In dit onderdeel wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe de organisatie de investeringen verwacht te dekken en welke financieringsinstrumenten worden ingezet. Hierbij kan worden gedacht aan inzet van eigen middelen, leningen, subsidies of waarborgfondsen. Optioneel kan er een toelichting gegeven worden op effecten van de investering op de exploitatielasten.

Onderdeel 3: Overzicht van vestigingen

Bij de routekaart dient een overzicht van vestigingen te worden gevoegd van alle gebouwen binnen de vastgoedportefeuille, zowel de kernvoorraad (zie definitie van kernvoorraad bij 2.2.1) als de overige gebouwen, en zowel eigendom als huur. Van de kernvoorraad bevat deze lijst o.a. het KvK vestigingsnummer, adres, contactpersoon, elektriciteitsverbruik, aardgasverbruik, warmteverbruik, voldaan aan informatieplicht ja/nee,

Energielabel en wel/geen milieuvergunning. Hiervoor kan het XML-hulpbestand van de EML bulkupload worden gebruikt (eerste tabblad). N.B. het tweede tabblad van dit hulpbestand kan worden aangevuld na een positieve beoordeling door het coördinatieteam portefeuilleaanpak en wordt ingediend bij de informatieplicht, samen met de goedgekeurde portefeuilleroutekaart. Van de gebouwen buiten de kernvoorraad en de aangehuurde gebouwen kan worden volstaan met alleen het adres.

Desgewenst kan de beschrijving ook inzicht geven in bijzonderheden binnen de kernvoorraad (aantal monumenten, bouwjaarklassen, campussen/complexen, aanwezigheid van datacenters of andere gebouwen met een hoog procesgebonden energiegebruik, gebouwen waarbij sprake is van gezamenlijk eigendom, geplande sloop/afstoot, aantal gebouwen met een keurmerk, etc.).

Op gebouwniveau worden idealiter de onderstaande paramaters in een spreadsheet-overzicht met alle gebouwen binnen de vastgoedportefeuille weergegeven.

Administratie	
1	Adres, postcode
2	Gemeente
3	Pand ID
4	Verblijfsobject ID
5	KvK vestigingsnummer
6	Eigenaar pand
7	Exploitant (huurder, franchisenemer)
8	Hoofdgebruiksfunctie
9	Wel/geen Kernvoorraad
10	Bouwjaar
11	Monument
12	Oppervlakte (GO)
13	Eigendom
14	Gehuurd
15	Wel/geen milieuvergunning
Energieprestatie	
16	Elektriciteitsverbruik
17	Aardgasverbruik (met graaddagencorrectie)
18	Finaal energieverbruik
19	Opwek (met klimaatcorrectie)
20	Warmteverbruik (met graaddagencorrectie)
21	Certificaat (BREEM)
22	Label score
23	Voldaan aan energiebesparingsplicht ja/nee

Momenten	
24	Verkoop
25	Sloop zonder nieuwbouw
26	Sloop-nieuwbouw
27	Aankoop
28	Leegstand
29	Regulier onderhoud (RO)
30	Groot onderhoud (GO)
31	Verbouw (V)
32	Renovatie (R)

Kernvoorraad en KPI's

De kernvoorraad bestaat in beginsel uit alle gebouwen in eigendom alsook de gebouwen die worden gehuurd. Op basis van het gemiddelde energiegebruik per m²/jaar van de gebouwen van de kernvoorraad wordt (op concernniveau) bepaald of wordt voldaan aan de KPI's. Hieronder volgt de nadere definitie van de kernportefeuille, toegespitst op de bijzondere situatie van verkoop, sloop zonder nieuwbouw, sloop-nieuwbouw, aankoop, leegstand en afwijkende bezettingsgraad.

1. **Verkoop** Geen kernportefeuille. Als gedurende de looptijd van het programma (2023-2026) het aantal panden met nominatie voor verkoop afneemt heeft dit een relatief beperkt effect op de bijdrage aan het behalen van de KPI's omdat dit effect wordt gedempt door het gemiddelde (energieverbruik nul situatie hoeft niet te worden herrekend). Met andere woorden betekent dit dat verkochte panden vallen onder het regulier toezicht en dit dient dan aan de OD's worden gecommuniceerd.
2. **Sloop (zonder nieuwbouw)** Geen kernportefeuille. Als gedurende de looptijd van het programma het aantal panden afneemt door sloop, heeft dit een relatief beperkt effect op de bijdrage aan het behalen van de KPI's omdat dit effect wordt gedempt door het gemiddelde (energieverbruik nul situatie hoeft niet te worden herrekend). Hier dient de deelnemer van tevoren duidelijk inzicht in te verschaffen in haar portefeuilleroutekaart. Indien een gebouw toch niet gesloopt wordt, moet deze gewoon meegenomen worden in de portefeuilleroutekaart.
3. **Sloop-nieuwbouw** Wel kernportefeuille of voldoend aan de Energiebesparingsplicht. Gebouwen die op de nominatie staan van sloop-nieuwbouw (sloop en vervanging door nieuwbouw) kunnen worden opgenomen in de kernportefeuille. Het energieverbruik van de nieuwbouw vervangt het energieverbruik van het gesloopte gebouw en maakt onderdeel uit van de berekening van de KPI's. Deelnemers wordt gevraagd om hun doelen te vermelden bij nieuwbouw in overeenstemming met de voorwaarden uit dit PvE.
4. **Aankoop** Wel kernportefeuille. In het geval van aankoop van een gebouw kan deze aan de kernportefeuille worden toegevoegd, onafhankelijk van het bouwjaar en de energieprestatie van het gebouw. De toevoeging van het gebouw heeft een relatief beperkt effect op de bijdrage aan het behalen van de KPI's omdat dit effect wordt gedempt door het gemiddelde (energieverbruik nul situatie hoeft niet te worden herrekend). Deelnemers wordt gevraagd om hun doelen te vermelden bij nieuwbouw in overeenstemming met de voorwaarden uit dit PvE.
5. **Leegstand** Geen kernportefeuille. Leegstand van een gebouw betekent een (oneigenlijk) laag energieverbruik. Het uitgangspunt is dat een pand dat structureel niet wordt gebruikt buiten de kernportefeuille valt. Deelnemers wordt gevraagd om hun ambitie te vermelden en welke maatregelen worden genomen bij panden met leegstand.

Onderdeel 4: Ondertekening

Hierbij verklaar ik dat de gegevens uit deze routekaart naar waarheid zijn ingevuld.

Voor akkoord:

Naam directeur/namens deze:

Handtekening:

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

Deze publicatie is tot stand gekomen in opdracht van

© Rijksdienst voor Ondernemend Nederland | oktober 2023
Publicatienummer: xxx

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.