

Whitepaper

Subsidiekansen en fiscale regelingen

voor het verduurzamen
van gebouwen



Dutch
Green Building
Council

[DGBC.nl](https://www.dgbc.nl)



Over Dutch Green Building Council

Stichting Dutch Green Building Council (DGBC) is de landelijke maatschappelijke organisatie die zich inzet om de gebouwde omgeving in hoog tempo toekomstbestendig te maken. Wij doen dit vanuit de gedachte dat klimaatverandering sneller dan gedacht gaat en dat de urgentie tot het verduurzamen elke dag groter wordt.

DGBC beheert en ontwikkelt onder andere het keurmerk BREEAM-NL. Dit is nationaal en internationaal hét keurmerk om de duurzame prestaties van gebouwen en gebieden te meten. BREEAM-NL beoordeelt een project op negen verschillende duurzaamheidscategorieën zoals gezondheid, energie, water, materialen, afval, landgebruik en ecologie.

Daarnaast ontwikkelen we impactvolle programma's en projecten aan de hand van diverse thema's zoals CO₂-reductie (Paris Proof), Circulariteit, Gezondheid en Klimaatadaptatie. Binnen deze programma's delen we kennis en innovaties, verbinden partijen, stimuleren samenwerking, organiseren events en bieden opleidingen.

De stichting met ANBI-status is in 2008 opgericht op initiatief van de markt en heeft bijna 400 partners. DGBC is partner van de World Green Building Council.

Redactie

Dutch Green Building Council
Hezelburcht Subsidieadvies
Van Draeckeburgh Subsidies en Financieringen

Vormgeving

Supervisie Reclame - Productiebureau

Publicatiedatum

Februari 2024

Disclaimer

De tekst uit deze publicatie is een samenvatting ter informatie en is gebaseerd op betrouwbaar geachte bronnen. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. Raadpleeg voor de actuele voorwaarden de website van de regelingen. DGBC kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele fouten. De uitingen zijn uitsluitend afkomstig van de auteurs; ze mogen niet worden aangepast zonder goedkeuring vooraf. Het gebruik van (delen van) dit rapport is alleen toegestaan met duidelijke bronverwijzing. Voor het vermenigvuldigen of openbaar maken van deze publicatie is de nadrukkelijke toestemming vooraf vereist van DGBC.

INHOUDSOPGAVE

01	Subsidiekansen en fiscale regelingen voor het te verduurzamen van gebouwen	3
02	Milieu-Investeringsaftrek (MIA)	4
03	Energie-Investeringsaftrek (EIA)	6
04	Subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA)	8
05	Overige subsidieregelingen	10

01. SUBSIDIEKANSEN VOOR HET VERDUURZAMEN VAN GEBOUWEN

Met het oog op het behalen van de energie- en klimaatdoelstellingen voor 2030 en 2050 investeert de Nederlandse overheid fors in subsidies en fiscale instrumenten gericht op het verduurzamen van gebouwen en ondernemen.

Een gebouw energiezuinig en duurzaam maken is voor veel gebouweigenaren namelijk alleen mogelijk met een subsidie of andere financiële prikkels. Zo zijn veel zonnedaken te danken aan de SDE++-subsidie en ook de MIA-regeling speelt een grote rol om gebouwen te verduurzamen. Die twee subsidiemogelijkheden zijn bekend, maar er zijn ook een aantal minder bekende vormen van financiële steun.

DGBC heeft deze op een rij gezet. Samen met experts van Hezelburcht Subsidieadvies en Van Draeckeburgh Subsidies en Financieringen zijn de regelingen toegelicht en mogelijke scenario's uitgewerkt. Wel met de kanttekening dat de wereld van subsidies altijd in beweging is. Daarom wordt deze publicatie regelmatig geactualiseerd.

02. MILIEU-INVESTERINGS-AFTREK (MIA)

De Milieu-investeringsaftrek (MIA) is een fiscale stimuleringsregeling voor investeringen in milieuvriendelijke technieken en gebouwen. Je komt in aanmerking voor MIA als je investeert in een bedrijfsmiddel dat op de Milieulijst staat.

Jaarlijks brengt de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) een nieuwe lijst uit met maatregelen waarvoor de MIA regeling gebruikt kan worden. Op deze lijst staan meerdere onderwerpen waarop de MIA kan worden toegepast. Dit worden meldcodes genoemd. Er zijn meldcodes voor verschillende bedrijfsmiddelen, zoals voor machines, installaties en duurzame gebouwen. De hoogte van het fiscaal voordeel is afhankelijk van de milieuvriendelijkheid van het bedrijfsmiddel. Op de Milieulijst staan ook drie meldcodes waar BREEAM-NL een rol speelt.

Het fiscaal voordeel is afhankelijk van het niveau waarop het gebouw wordt gecertificeerd. Ook het jaar waarin je de aanvraag indient, speelt een rol, omdat de milieulijst en het voordeel per jaar wordt aangepast. Uiteraard speelt de onafhankelijke BREEAM-NL Assessor daar een rol in. Het BREEAM-NL certificaat is namelijk nodig voor de toekenning van MIA. De assessor moet binnen drie maanden na de subsidie-melding het assessment-rapport indienen bij RVO.

Voor 2024 ziet de regeling er als volgt uit:

- Voor een nieuw gebouw met BREEAM-NL score Excellent ($\geq 70\%$) is de MIA aftrek 27%. Dit is eveneens het geval voor een gerenoveerd BREEAM-NL In-Use gecertificeerd gebouw met een score $>55\%$.
- Bij een hogere score, voor nieuwbouw Outstanding ($\geq 85\%$) en voor renovaties met BREEAM-NL In-Use Excellent ($\geq 70\%$) kan zelfs een hogere aftrek worden verkregen van 45%. Het verschil in stimulering moet het aantrekkelijker maken om de hoogste ambitie na te streven.
- Verder worden minimale eisen gesteld aan de categoriescores 'Energie' (60%), 'Materialen/ Materiaalstromen' (45%) en 'Landgebruik en Ecologie' (45%).
- Voor gebouwen met een industriefunctie gelden extra eisen ten aanzien van het duurzaam gebruiken van het dak.

- Duurzame gebouwen met industriefunctie: deze gebouwen krijgen nu voor maximaal 30.000 m² bruto vloeroppervlak belastingvoordeel.
- BREEAM-NL heeft het voordeel dat je ook kosten van maatregelen op het terrein buiten het gebouw mee kunt nemen.

MIA codes voor circulair bouwen en duurzaam bouwen:

- G 6100 – Circulair utiliteitsgebouw
- G 6102 – Circulaire woning
- G 6115 – Zeer duurzaam gerenoveerd of verdergaand zeer duurzaam nieuw utiliteitsgebouw volgens BREEAM-NL
- E 6116 – Duurzaam gerenoveerd of zeer duurzaam nieuw utiliteitsgebouw volgens BREEAM-NL
- G 6120 – Zeer duurzaam gerenoveerd of verdergaand zeer duurzaam nieuw utiliteitsgebouw volgens GPR Gebouw
- E 6121 – Duurzaam gerenoveerd of zeer duurzaam nieuw utiliteitsgebouw volgens GPR Gebouw
- G 6127 – Verdergaand zeer duurzaam nieuw utiliteitsgebouw volgens DGNB International
- E 6128 – Zeer duurzaam nieuw utiliteitsgebouw volgens DGNB International
- F5102 - Voorzieningen voor het versterken van biodiversiteit

Aanvragen en assessmentproces

Voor de MIA regeling gelden een aantal bewijs-, controle- en toetsmomenten:

- De investeringsdatum in het gebouw of de andere bedrijfsmiddelen is van groot belang. Dit moment bepaalt onder welk jaar en vervolgens welke lijst het project moet worden beoordeeld. De MIA Milieulijst en de percentages veranderen namelijk jaarlijks.
- Binnen drie maanden na de investering, dit is veelal de opdracht aan de aannemer, moet een melding gedaan worden van de MIA of EIA aanvraag.
- Binnen drie maanden na de subsidiemelding moet een assessmentrapport worden ingediend bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Hieruit moet blijken dat het ontwerp voldoet aan de eisen van de MIA. RVO hecht waarde aan de ontwerpuitgangspunten, omdat de stimuleringsregeling bedoeld is om bewust een gebouw te realiseren dat voldoet aan de uitgangspunten van de MIA. Dit rapport moet een onafhankelijke BREEAM-NL Assessor aanleveren.
- Voor BREEAM-NL In-Use moet binnen drie jaar na afgifte van bovenstaand assessmentrapport een certificaat zijn afgegeven. Bij Nieuwbouw of Nieuwbouw en Renovatie certificering geldt een termijn van vier jaar voor het behalen van het oplevercertificaat of de termijn volgens de op dat moment geldende maatlat van BREEAM-NL.

Andere MIA opties:

- Voor duurzame nieuwe gebouwen en gerenoveerde gebouwen kan in plaats van BREEAM-NL ook gebruik worden gemaakt van GPR Gebouw of DGNB International om in aanmerking te komen voor de MIA regeling. Deze regelingen hebben een vergelijkbaar uitgangspunt als BREEAM-NL.
- Circulair bouwen: codes G6100 en G6102 gelden voor respectievelijk circulaire utiliteitsbouw en woningen. Uitgangspunt is Milieuprestatie Gebouwen (MPG) per gebouwfunctie en het toepassen van hernieuwbare grondstoffen of bouwmaterialen met een categorie 1 productkaart in de Nationale Milieudatabase.
- Biodiversiteit, code F5102: is gekoppeld aan het versterken van de biodiversiteit aan de hand van BREEAM-NL Gebied.

Voorbeeldberekening

MIA werkt met de codes D, E, G, met respectievelijk, 36%, 27% en 45% fiscaal voordeel.

Voor code F geldt ook 45% voordeel. Wat dit fiscaal voordeel in de praktijk betekent, lees je in een rekenvoorbeeld:

In de berekening is uitgegaan van een nieuw kantoorgebouw met een omvang van 5.000 vierkante meter bruto vloeroppervlakte (m² BVO). De MIA regeling gaat uit van een forfaitaire maximale investering van 800 euro per m² BVO. Voor een gebouw met een BREEAM-NL ambitie Excellent bedraagt de investeringsaftrek 27% van de subsidiabele investeringskosten. In de berekening is uitgegaan van het huidige marginale belastingtarief voor de vennootschapsbelasting van 25,8%.

Omvang	: 5.000 m ² BVO
Maximale MIA-investering	: € 4.000.000,-
MIA-investeringsaftrek (27%)	: € 1.080.000,-
Fiscaal voordeel (25,8%)	: € 278.640,-

03. ENERGIE-INVESTERINGSaftREK (EIA)

Investeer je in energiebesparende maatregelen in jouw gebouw en processen? Dan kan je mogelijk gebruikmaken van de Energie-Investeringsaftrekregeling (EIA). De maatregelen, bedrijfsmiddelen genoemd, moeten voorkomen op de Energielijst. Het gaat bij gebouwen om veel verschillende technieken, zoals HR-glas, isolatie en warmteterugwinning. De investeringsaftrek bedraagt 40% van de subsidiabele investeringskosten. Uitgaande van een tarief voor de vennootschapsbelasting van 25,8%, is het voordeel 10,32% van de investeringskosten.

Voor 2024 geldt de volgende subsidiecode als relevant en interessant voor alle energielabelplichtige bedrijfsgebouwen (utiliteitbouw).

Code 210000

Energieprestatieverbetering van bestaande gebouwen: het verbeteren van de energieprestatie (energielabel) van bestaande gebouwen, bepaald volgens een energie-indexberekening, bestaande uit een pakket van energie-investeringen gebaseerd op een maatwerkadvies (EPA-U).

Wet- en regelgeving zorgt ervoor dat elk kantoorpand (> 100m²) vanaf januari 2023 moet voldoen aan energielabel C. Voordat de overheid deze verplichting bekendmaakte, had 63% van de kantoren met een energielabel minimaal label C. In 2022, na de

aankondiging, was dat 77% van de kantoorgebouwen. Verder blijkt dat kantooreigenaren in 75% van de gevallen meteen gaan voor label A als zij kiezen voor verduurzamen. De subsidiecode 210000 is specifiek gericht op het verbeteren van het energielabel van het gebouw en moet pandeigenaren verleiden om stappen te zetten naar energielabel A met een verbetering van minimaal 3 labelstappen. Investerings waarbij alleen het wettelijk niveau gehaald wordt, komen niet in aanmerking voor de EIA.

Het is wel mogelijk om EIA aan te vragen voor specifieke investeringen in bedrijfsmiddelen (bijvoorbeeld een warmtepomp), zonder dat daarbij rekening wordt gehouden met het energielabel. RVO kijkt namelijk niet per investering wat het effect is op het energielabel.

Voorbeeldberekening

In de berekening is uitgegaan van een bestaand kantoorgebouw met een omvang van 5.000 vierkante meter gebruiksoppervlakte (m² GO). De EIA-regeling gaat uit van een forfaitaire maximale investering van 85 euro per m² GO per labelsprong. Het energielabel van het bestaande kantoorgebouw is F en de ambitie is energielabel A. De kosten van het pakket aan maatregelen uit het EPA-U rapport bedragen 2.125.000,- euro. In de berekening is uitgegaan van het huidige marginale belastingtarief voor de vennootschapsbelasting van 25,8%.

Omvang	:	5.000m ² GO
Maximale EIA-investering	:	€ 2.215.000,-
EIA-investeringsaftrek (40%)	:	€ 850.000,-
Fiscaal voordeel	:	€ 219.300,-

Combinatie van MIA, EIA en SDE++

Stel, je investeert in een nieuw bedrijfspand waarbij je een BREEAM-NL certificering Excellent ambieert. Onder voorwaarden komt deze investering in aanmerking voor de Milieu-investeringsaftrek (MIA) en de Energie-investeringsaftrek (EIA). Als je duurzame energie gaat opwekken, bijvoorbeeld met zonnepanelen, kun je bovendien aanspraak maken op de Stimuleringsregeling Duurzame Energieproductie (SDE++)*.

Voorbeeldberekening

Uitgaande van een investering van 4 miljoen euro in bouwkundige werken, gebouwgebonden installaties en een investering van 1 miljoen euro in energiebesparende maatregelen, bedragen de fiscale aftrekposten:

MIA: € 4 miljoen - € 1 miljoen = € 3 miljoen * 27% = € 810.000

EIA: € 1 miljoen * 40% = € 400.000

Totale som aftrekposten: € 810.000 + € 400.000 = € 1.210.000

Deze aftrekposten mag je aftrekken van de winst, je hoeft daardoor minder belasting af te dragen. Over het algemeen bedraagt het belastingpercentage 25,8%. Dit betekent een netto voordeel van € 1.210.000 * 25,8% = € 312.180

De totale kosten van € 4 miljoen zijn exclusief de kosten voor zonnepanelen à € 325.000,-. De zonnepanelen vertegenwoordigen een totaal vermogen van 500 kWp. De SDE++ over de gehele looptijd van 15 jaar zal dan plusminus € 223.425,- bedragen.*

Dit houdt voor het nieuwbouwproject een totaal subsidievoordeel in van € 618.165,-.

Let wel op dat de Regeling Groenprojecten waarmee een Groenfinanciering kan worden verstrekt, in verband met staatssteunkaders niet zonder meer gecombineerd mag worden met een aanvraag voor de EIA en of de MIA. Hier lees je meer informatie over de [regeling groenprojecten](#).

**Bij het verschijnen van deze publicatie is de regeling SDE++ 2024 nog niet gepubliceerd. De voorbeeldberekening is daarom op de regeling uit 2023 gebaseerd.*

04. SUBSIDIEREGELING DUURZAAM MAATSCHAPPELIJK VASTGOED (DUMAVA)

DUMAVA is een regeling die eigenaren van maatschappelijk vastgoed moet stimuleren om op korte termijn stappen te zetten om hun gebouwen te verduurzamen. Denk hierbij aan de verduurzaming van scholen, overheidsgebouwen, zorginstellingen of rijksmonumenten. De afgelopen jaren zijn er succesvolle openstellingen geweest en ook in 2024 zal de DUMAVA weer opgesteld worden. De openstelling zal op 3 juni 2024 plaatsvinden met een budget van € 237,5 miljoen subsidie. Je kunt subsidie krijgen voor bijvoorbeeld energieadvies, een energielabel en verduurzamingsmaatregelen. Welke maatregelen allemaal in aanmerking komen, lees je terug in de [Maatregelenlijst DUMAVA](#).

Voor wie is deze regeling interessant?

Je komt in aanmerking voor DUMAVA als jouw vastgoed eigendom is van een maatschappelijke instelling binnen de sectoren:

- decentrale overheid;
- onderwijs;
- zorg;
- cultuur;
- Rijksmonument dat geen woonhuis is;
- religieuze instellingen;
- overige gebouwen met een publieksfunctie.

Let op: ben je eigenaar van maatschappelijk vastgoed binnen de sportsector? Dan kom je niet in aanmerking voor DUMAVA, maar mogelijk wel voor de subsidieregeling [BOSA](#)*.

Ten opzichte van het afgelopen jaar zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd:

- het subsidiepercentage voor losse maatregelen gaat omlaag: van 30% naar 20%;
- het subsidiepercentage voor integrale maatregelen kan oplopen tot 40%. Dit is afhankelijk van het aantal labelsprongen dat je haalt. Eerder was dit maximaal 30%;
- 70% van het totale budget (€ 166,25 miljoen) is voor integrale renovaties;
- het maximale subsidiebedrag per aanvrager gaat omlaag (van € 2,5 miljoen naar € 1,5 miljoen), zodat nog meer aanvragers subsidie kunnen ontvangen;
- je krijgt meer mogelijkheden om met de subsidie te investeren in energieopslag;
- maatregelen met een korte terugverdientijd, zoals LED verlichting, verdwijnen van de DUMAVA maatregelenlijst;
- er kan geen subsidie meer worden aangevraagd voor gebouwen met een BREEAM-NL of GPR Gebouw certificaat.

Hoeveel subsidie kun je krijgen?

De subsidiebijdrage hangt af van je keuze voor het uitvoeren van (1, 2 of 3) verduurzamingsmaatregelen, óf voor een integraal verduurzamingsproject.

** Via Subsidieregeling stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties (BOSA) is jaarlijks een subsidiebudget beschikbaar voor sportverenigingen en stichtingen die investeren in de sportaccommodatie en sportmaterialen.*



05. OVERIGE SUBSIDIEREGELINGEN

Demonstratie Energie- en Klimaatinnovatie (DEI+)

Bedrijven die willen investeren in innovatieve technieken die leiden tot CO₂-emissievermindering komen in aanmerking voor de DEI+-subsidie. Deze is onderverdeeld in verschillende thema's:

- Waterstof en groene chemie
- Aardgasloze woningen, wijken en gebouwen
- Het afvangen, hergebruiken en opslaan van CO₂ is beter bekend als Carbon Capture, Utilisation and Storage (CCUS)
- Circulaire economie
- Energie-efficiëntie
- Hernieuwbare energie
- Flexibilisering van het energiesysteem
- Lokale infrastructuur
- Overige CO₂-verminderende maatregelen in de industrie, de gebouwde omgeving of elektriciteitssector

Het thema Aardgasloze woningen, wijken en gebouwen is specifiek gericht op de gebouwde omgeving en voor dit thema is een apart budget van 9 miljoen euro beschikbaar.

Meer informatie

Hezelburcht Subsidieadvies

Hezelburcht biedt full-service subsidieondersteuning met kennis van subsidies en fiscale instrumenten (van regionaal tot Europees) en ervaring in zowel de publieke als private sectoren.

<https://www.hezelburcht.com/>

Van Draeckeburgh

Van Draeckeburgh is een gespecialiseerde subsidie intermediair voor duurzaam bouwen, monumentenzorg en technische innovatie met kennis van de subsidieregels, volledige begeleiding van het subsidie aanvraagproces en de mensen en als nichebureau volledig gericht op de bouw en gebouwde omgeving.

<https://www.vdsf.nl/>



Dutch
Green Building
Council

DGBC.nl

**Dutch Green
Building Council**

Zuid Hollandlaan 7
2596 AL Den Haag

+31 (0)88 55 80 100
info@dgbc.nl

DGBC.nl