

# Welkom bij het Paris Proof Congres

## Sessie 8 - Spaarconstruct

# Sprekers van vandaag



**Yvette Watson**  
*Werkgroepvoorzitter  
Kantoren DGBC*



**Ton van Balen**  
*DUDOK bouw &  
vastgoed recht*



**Michiel van Hecke**  
*DUDOK bouw &  
vastgoed recht*



**Rob Klinkert**  
*PwC*

# Agenda

- Introductie - Yvette Watson werkgroep voorzitter Kantoren DGBC
- Toelichting wetsvoorstel spaarconstruct - Dudok Bouw en Vastgoedrecht
- Een andere aanpak - Rob Klinkert PwC
- Vragenronde



# Poll vragen

- Vanuit welke rol zit jij hier?
- Lukt het je om de verduurzaming naar Paris Proof te realiseren?

Ga naar Mentimeter

<https://www.menti.com/al6fua8upvne>



# PARIS PROOF IN 2040

- 70 kWh per m<sup>2</sup> per jaar
- 125 kg CO<sub>2</sub>-eq. per m<sup>2</sup>

## Grenswaarden voor nieuwbouw

Tabel 1. Grenswaarden voor Paris Proof bouwwerken. Grenswaarde is gegevens in "embodied Carbon" per m<sup>2</sup> bouwwerk.

Paris Proof grenswaarden	embodied carbon kg CO <sub>2</sub> -eq. per m <sup>2</sup>			
	2021	2030	2040	2050
Woning (eengezinswoning)	200	126	75	45
Woning (meergezinswoning)	220	139	83	50
Kantoor	250	158	94	56
Retail vastgoed	260	164	98	59
Industrie <sup>5</sup>	240	151	91	54

## Grenswaarden voor renovatie

Tabel 2. Grenswaarden voor Paris Proof bouwwerken. Grenswaarde is gegevens in "embodied Carbon" per m<sup>2</sup> bouwwerk.

Paris Proof grenswaarden	embodied carbon kg CO <sub>2</sub> -eq. per m <sup>2</sup>			
	2021	2030	2040	2050
Woning (eengezinswoning)	100	63	38	23
Woning (meergezinswoning)	100	63	38	23
Kantoor	125	79	47	28
Retail vastgoed	125	79	47	28
Industrie	100	63	38	23



# Rapport EIB

## Verduurzaming van de kantorenvorraad

Een verkenning van toekomstige energetische prestaties in verschillende scenario's

(concept – vertrouwelijk)



# Gedachte experiment

## SAMEN VERSNELLEN NAAR PARIS PROOF

Financieel construct om verduurzaming van de gebouwde omgeving betaalbaar te maken



# De berekening

- O.b.v. de EIB berekeningen waarbij het scenario van 80% verbetering uitkomt op 71% energie besparing = het Paris Proof scenario.
- Gaat om **34 miljard euro en 62 miljoen m<sup>2</sup>** (17 miljoen m<sup>2</sup> nieuwbouw kost niets, dat is de wet). Wanneer je de investering spreidt over 30 jaar kom je uit op **18 euro per m<sup>2</sup> per jaar**.
- Voor **18 euro p.m<sup>2</sup>.p.j.** is onze gebouwde omgeving in 2050 #ParisProof. Dit is **9 euro per m<sup>2</sup> per jaar** voor de eigenaar en voor de huurder.
- Wanneer je het inverdieneffect meerekent: energielasten tussen 10 en 15 euro per m<sup>2</sup>, met **71% energiebesparing** gerealiseerd in de komende 30 jaar. Bij een gelijke verdeling komt dit uit op **4 euro per m<sup>2</sup> per jaar**.



# Filmpje Spaarconstruct



# Verbreding maatschappelijk vastgoed

- Rijksvastgoedbedrijf
- Gemeenten
- Provincies
- Politie
- Onderwijs
- Zorg (care en cure)
- Sport
- Monumenten



# Aanpak

- De berekening
- VVE Vehikel
- Spaarfonds
- Eventuele financiering
- Waarde prikkels
- Koppeling routekaart gebouw
- Transparantie
- Splitincentive



## Wetsvoorstel Verduurzaming Gebouwe omgeving

Ton van Balen en Michiel van Hecke

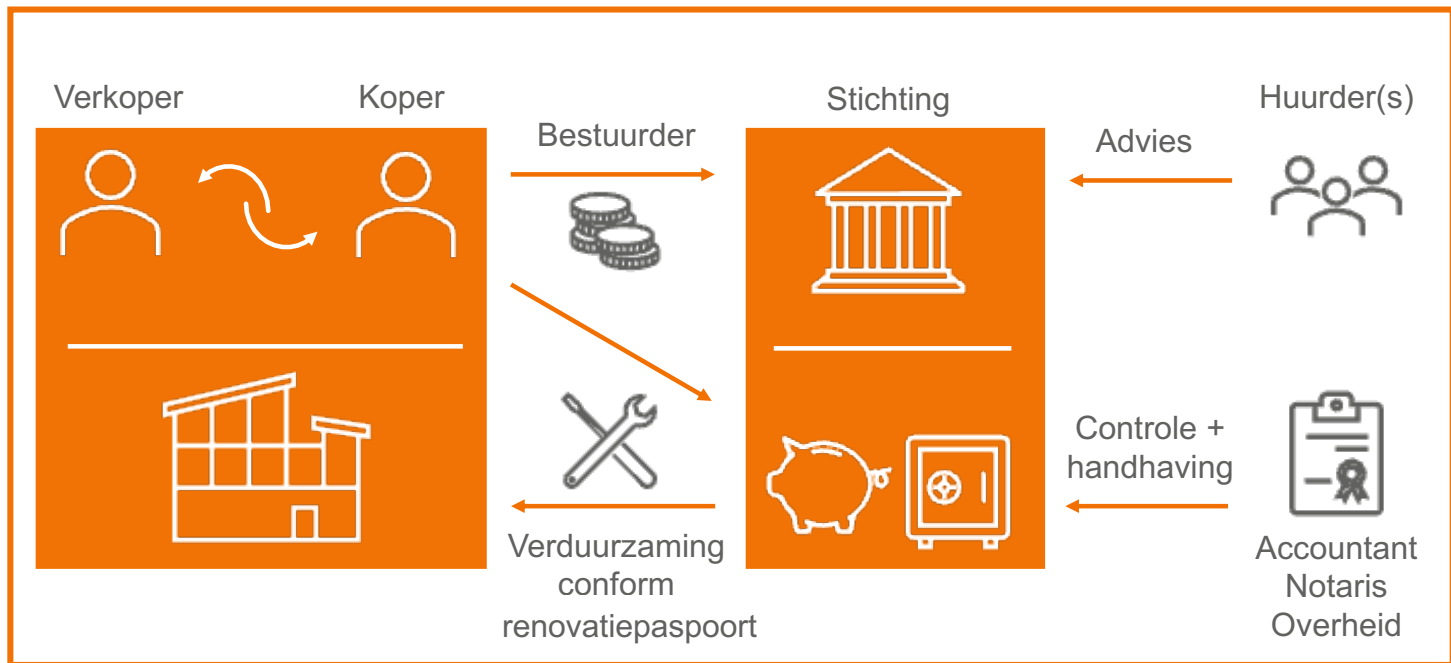
# Wetsvoorstel Verduurzaming gebouwde omgeving

- Doel: versnellen verduurzaming gebouwde omgeving
- Middel: reservefonds (verduurzaming) bij een stichting
- Aansluiten bij:
  - Bestaande Nederlandse wetgeving (Vereniging van Eigenaars)
  - Besluit energieprestatie gebouwen (>250 m<sup>2</sup>)
  - (Aankomende) Europese regelgeving (EBPD IV)

# Energy Performance of Building Directive (EPBD) IV

1. Overheid moet renovatiepaspoort faciliteren (uiterlijk 31-12-2025)
2. Renovatiepaspoort = “document met een op maat gesneden stappenplan voor de renovatie van een specifiek gebouw in verschillende stappen om de energieprestatie ervan aanzienlijk te verbeteren [emissievrij 2050]”
3. Bevat verwachte besparing, verbeteringen gezondheid en comfort + financiële en technische ondersteuning

# Wetsvoorstel: verduurzaming gebouwde omgeving



# Fiscalen stimulansen

## 1. Commercieel vastgoed:

- Uitsluiting verduurzamingsinvesteringen van:
    - » afwaarderingsbeperking (art. 3.29c IB)
    - » afschrijvingsbeperking (art. 3.30a IB)
- ➔ Fiscaal incentive (bijdrage overheid) = 25,8% (Vpb tarief)

## 2. Maatschappelijk vastgoed:

- Uitbreiding toepassing nultarief omzetbelasting
- ➔ Fiscaal incentive (bijdrage overheid) = 21%



## Wetsvoorstel vs. vrijwilligheid

- Halen klimaatdoelen = verplichting NL-overheid ( EPBD IV, Urgenda, stikstofdossier)
- Ondanks label-C verplichting vanaf 2023 nog steeds veel gebouwen label D+
- Wetsvoorstel reguleert spelregels voor alle stakeholders; de markt heeft behoefte aan duidelijkheid
- Regeldruk wetsvoorstel is minimaal en levert fiscale voordelen op
- Monitoren voortgang verduurzaming niet alleen meer door handhaving overheid, maar ook door de vastgoedmarkt zelf (accountant, eigenaar, huurder, notaris)
- Overheid krijgt beter zicht op budgettering, verduurzaming maatschappelijk vastgoed

# Een andere aanpak

Rob Klinkert

# Kantoren naar Paris Proof; een andere aanpak

- Doelstelling PwC
- Perspectieven huurder / eigenaar
- Vraag PwC
- Paris Proof rapportage
- Gesprek op basis van inhoud en toekomst
- Gezamenlijke verkenning scenario's / afhankelijkheden en risico's
- Vastleggen van afspraken
- Aan de slag!



# Vragen aan jullie

We willen jullie een aantal vragen stellen over draagvlak, kansen en ondersteuning van dit voorstel.

Ga naar Mentimeter

<https://www.menti.com/al6fua8upvne>



## Meer weten?

- Online publicatie

The background of the slide is a photograph of a modern, open-plan office. Several people are seated at long wooden desks, working on computers. The office has a high ceiling with exposed wooden beams and large silver ductwork. The lighting is bright and modern.

**PARIS PROOF**  
dasec

# Spaarconstruct verduurzaming utiliteitsbouw

**Hoe maken we Paris Proof betaalbaar?**

Van de monsterlijke investering van € 34.200.000.000,- naar een realistische aanpak van € 9,- per m<sup>2</sup> per jaar.

[Ontdek het](#)

← →



Zuid Hollandlaan 7  
2596 AL Den Haag

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

**DGBC.nl**

