

Whitepaper

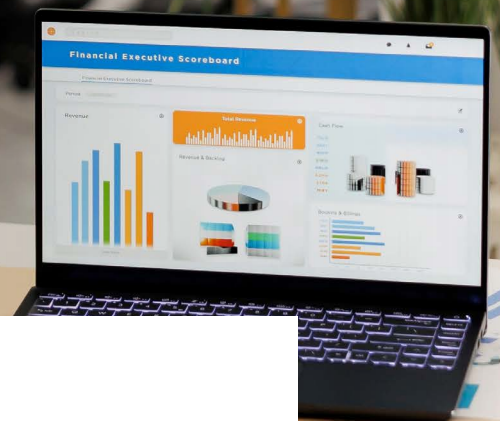
Sturen op werkelijk energiegebruik

Waar vind ik het energiegebruik?



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 gaat dan gedacht en dat de urgentie tot het verduurzamen elke dag groter wordt.

Aan de hand van vier centrale thema's ontwikkelen we impactvolle programma's op het gebied van CO₂-reductie (Paris Proof), Circulariteit, Gezondheid en Klimaatadaptatie. Binnen deze programma's delen we kennis en innovaties, verbinden we partijen, stimuleren we samenwerking, organiseren we events en bieden we opleidingen.

Ook beheert en ontwikkelt DGBC het keurmerk BREEAM-NL. Dit is nationaal en internationaal hét keurmerk om de duurzame prestaties van gebouwen en gebieden te meten. De stichting met ANBI-status is in 2008 opgericht op initiatief van de markt en heeft zo'n 400 partners. DGBC is onderdeel van de World Green Building Council.

Vormgeving

Supervisie Reclame - Productiebureau

Publicatiedatum

April 2024

DGBC.nl

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.

Samenvatting:

- Het werkelijk energiegebruik en daaraan gekoppelde CO₂-emissie wordt voor steeds meer duurzaamheidsrapportages gevraagd.
- In sommige gevallen is het lastig om dit energiegebruik te verkrijgen. In deze publicatie geven we inzicht in langs welke wegen het energiegebruik op te halen.
- Ook worden verbeterpunten aangegeven. Er is behoefte aan meer transparantie en afstemming van verschillende datasystemen.

01. WAAROM STUREN OP HET WERKELIJK ENERGIEGEBRUIK?

Het werkelijk energiegebruik wordt steeds meer gehanteerd als maat voor de energieprestatie van gebouwen. Energielabels geven slechts een theoretische prestatie, die vaak flink afwijkt van wat een gebouw werkelijk aan energie gebruikt. Het gaat tenslotte bij het behalen van de klimaatdoelen om de daling van het werkelijk energiegebruik en de daaraan verbonden CO₂-emissies. Om de Parijse klimaatdoelen te behalen heeft Dutch Green Building Council (DGBC) becijferd dat het energiegebruik van gebouwen twee derde zou moeten dalen ten opzichte van het referentiegebruik uit 2013. Dat is het Paris Proof-niveau genoemd. Voor kantoren bedraagt dit 70 kWh/m².

Een tweede reden om voor bestaande bouw op het werkelijk energiegebruik te sturen en te normeren, is dat dit veel eenvoudiger en goedkoper beschikbaar is dan het energielabel. Voor het opstellen van een energielabel moet een adviseur langskomen om het gebouw op te nemen en vervolgens in te voeren in de NTA8800-software. Dat is bewerkelijk en kostbaar. Omdat een energielabel 10 jaar geldig is, en gebouwen tussentijds vaak worden verbeterd, geeft het energielabel bovendien niet de actuele situatie van het gebouw weer. Over het algemeen vraagt men vraagt geen nieuw energielabel aan bij iedere verandering, ook niet na het plaatsen van bijvoorbeeld zonnepanelen.

Daarnaast heeft het sturen op werkelijk energiegebruik ook praktische voordelen voor zowel huurder als verhuurder. Met transparante informatie over het energiegebruik kunnen huurders hun eigen energiegebruik beter begrijpen en beheren. Ook wet- en regelgeving vanuit Europa maakt het rapporteren over CO₂ verplicht met de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD, zie hoofdstuk 8 voor meer toelichting). Hierdoor wordt het delen van energiedata tussen bijvoorbeeld

huurder en verhuurder een belangrijk onderdeel van de huurovereenkomst. Vanuit financieel oogpunt helpt het delen van energiedata de gebouweigenaren met het identificeren van efficiëntiemogelijkheden doordat dit leidt tot lagere operationele kosten. Tot slot maakt het delen van energiedata het behalen van gezamenlijke duurzaamheidsdoelen mogelijk. Denk aan het werken aan de Sustainable Development Goals (SDG's), sturen op de Science Based Targets (SBTi) of het Paris Proof Commitment van DGBC.

Toch stuit het delen van energiedata met de verhuurder op weerstand bij huurders. Huurders geven daarvoor verschillende redenen. Zo maken huurders zich zorgen over potentieel misbruik van data om gedrag, bedrijfsactiviteiten of gevoelige informatie te onthullen. Daarnaast weten huurders vaak niet hoe waardevol de energiedata is voor de verhuurder voor het effectief kunnen verduurzamen van een gebouw. Tevens zien ze onvoldoende in welke voordelen dit heeft voor hun eigen financiële situatie. Huurders zien daarom op korte termijn geen duidelijk voordeel of prikkel om deel te nemen in het delen van data.

02. HOE KOM IK AAN DATA VAN ENERGIEGEBRUIK?

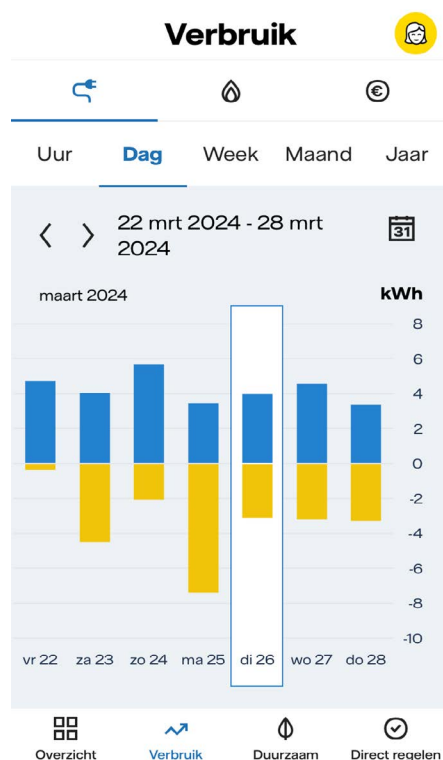
Gebouwen zijn tegenwoordig bijna allemaal voorzien van een slimme meter, zodat het jaarlijkse aflezen van deze meters een veel beter en actueler beeld geeft in de voortgang van het behalen van de klimaatdoelen in de gebouwde omgeving. Zelfs een veel frequentere update is mogelijk. Desondanks is deze informatie niet voor iedereen even makkelijk te verkrijgen. In deze whitepaper leggen we uit hoe de energiedatastroom is geregeld en hoe je aan deze data komt in lastigere situaties, zoals bijvoorbeeld tussen huurders en verhuurders.

Kleinverbruik

Het bemeteren van het energiegebruik is voor grote en kleine aansluitingen verschillend geregeld. Bij kleinverbruik, zoals woningen en kleine bedrijfspanden tot 3x80 Ampère, is de regionale netbeheerder het meetbedrijf dat de meterstanden doorgeeft aan het energiebedrijf voor facturatie. Ook de facturatie van de meetdiensten zelf loopt via het energieleveringsbedrijf. Via apps is het heel eenvoudig om het energiegebruik te achterhalen. Dat kan de app van het eigen energiebedrijf zijn of via een machtiging aan andere partijen die op site van [Milieucentraal](#) in het overzicht van energieverbruiksmanagers staan. Het gaat dan om het gebruik van de dag ervoor. Het actuele gebruik kan worden ingezien door een apparaatje in de P1-poort van de slimme meter te pluggen. Ook de leveranciers van deze energieverbruiksmanagers staan op de site van Milieucentraal.

Grootverbruik

Bij grootverbruik moet de eigenaar van het energiecontract zelf een meetbedrijf kiezen. Bemeteren bij grootverbruik is een vrije markt, waar gecertificeerde meetbedrijven hun diensten mogen aanbieden. Deze meetbedrijven hebben eigen meters en vaak een eigen portaal met een energiedashboard. Meetbedrijven leveren hun data aan bij EDSN (Energie Data Services Nederland). EDSN regelt de uitwisseling van energiedata, bijvoorbeeld als men wisselt van energiebedrijf. Via EDSN kunnen onderzoekspartijen als het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) ook inzage krijgen in het energiegebruik van alle aansluitingen, ten behoeve van statistieken. Een voorbeeld hiervan zijn de dashboards die CBS voor sectoren heeft gemaakt of het rapport [E15068](#) van ECN/TNO dat de benchmark vormt voor de WEii-classes.



Illustratie: app Vattenfall



Illustratie: P1 energiemonitor HomeWizard

03. EIGENAAR/GEBRUIKER, HUURDER OF VERHUURDER?

De meest eenvoudige situatie is wanneer de eigenaar van het pand ook het energiecontract op zijn naam heeft staan. Dat geldt voor eigenaar-bewoner van woningen of ondernemers met een eigen pand. De eigenaar kan dan via de facturen of apps het energiegebruik inzien, tot een frequentie per kwartier.

Het wordt complexer wanneer er een huurder-verhuurder relatie is:

- De verhuurder wil inzicht in het energiegebruik, bijvoorbeeld om te rapporteren volgens wet- en regelgeving of om de effecten van duurzaamheidsmaatregelen te kunnen beargumenteren, maar het energiecontract slaat op naam van de huurder; OF
- De huurder wil inzicht in het energiegebruik, maar betaalt een all-in huur, bijvoorbeeld in een multi-tenant gebouw.

Via machtigingen vanuit de huurder

Huurder en verhuurder hebben elkaar nodig als het gaat om energiebesparing. De verhuurder gaat over het vastgoed, de huurder over het gebruik en de apparatuur in het gebouw. Het energiegebruik maakt dit onderscheid niet: alle gebruik, of het nu het ventilatiesysteem is of een computer, zit achter dezelfde meter. In veel sectoren is deze scheidslijn niet

helder. Bij winkels kunnen installaties van de huurder of van de verhuurder zijn en zelfs een bouwkundig element, zoals de gevel, kan van de huurder zijn. Overleg tussen huurder en verhuurder over de optimale verduurzamingsstrategie is daarom essentieel.

Daarbij hoort dat de huurder het energiegebruik deelt met de verhuurder en vice versa. De huurder heeft meestal het energiecontract in bezit, denk aan een winkelketen met een energiecontract over alle vestigingen. We praten daarom ook liever over een shared-incentive, een gedeeld belang, dan over een split-incentive, waar huurder en verhuurder tegenover elkaar staan. Een verhuurder kan bijvoorbeeld aan de huurder aanbieden om een energieadvies te laten maken om te verkennen waar kansen liggen. Als tegenprestatie geeft de huurder zijn energiegebruik door of een machtiging om het energiegebruik ten dele op te halen. Om te voldoen aan wet- en regelgeving hebben huurder en verhuurder elkaar nodig.

Ervaringen uit de praktijk

Drie redenen voor het niet delen van energiedata doen zich voor vanuit het perspectief van de huurder. Ten eerste is er sprake van een vorm van achterdocht jegens de verhuurder. Als ik mijn energiedata deel, wat gaat de verhuurder er dan mee doen? Komt mijn huurverlenging in gevaar of moet ik meer gaan betalen? Pas als er wordt besproken wat de duurzaamheidsambities van huurder en verhuurder zijn en welke rol het delen van energiedata daarbij speelt, komt een overeenkomst in zicht. Daarbij helpt het bij andere huurders om financiële tegemoetkomingen te faciliteren.

Ten tweede kwam uit de interviews met huurders naar voren dat er sprake is van een apathische juridische basishouding; niet moeten is niet doen. Dus waar de wortel door de verhuurder kan worden voorgehouden, moet er ook aandacht geschonken worden aan het voelbaar maken van de stok. Wet- en regelgeving spelen hier de voornaamste rol met speciale aandacht voor de handhaving hiervan. De verplichting van energielabels voor verschillende gebruiksfuncties en de label C-verplichting voor kantoren worden gezien als effectieve stappen. Wel loopt de handhaving hiervan achter in de praktijk.

Ten derde moeten personen die namens huurders en verhuurders primair verantwoordelijk zijn voor het vastgoedmanagement instructies meekrijgen dat het verduurzamen van het vastgoed en daarvoor benodigd het delen van energiedata, evengoed essentiële elementen zijn bij het sluiten van vastgoedovereenkomsten.

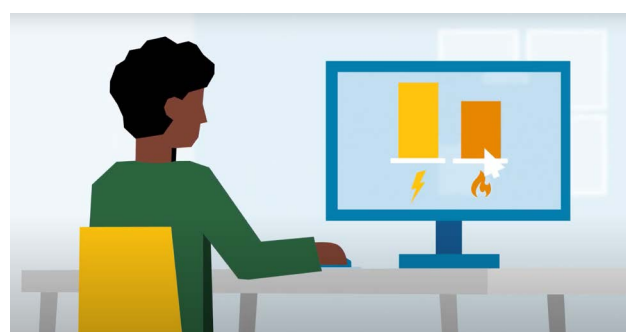
Het delen van data zal steeds minder een belemmering zijn. Veel verhuurders nemen in nieuwe huurovereenkomsten de voorwaarde op om energiedata onderling te delen. Brancheorganisatie voor institutionele beleggers, IVBN heeft hiervoor, samen met brancheorganisatie voor winkeliers INretail, in 2020 een model Green-Lease contract opgesteld. Daarnaast zal bij ingaan van EPBD-IV, de Europese richtlijn voor de energieprestatie van gebouwen, via artikel 14 het delen van energiedata worden verplicht tussen huurder, verhuurder en gebouwbeheerders.

Open data beschikbaar: postcode 6

Vanwege de privacywetgeving is het energiegebruik van gebouwen niet openbaar. Bij kleinverbruik/ woningen is het gebruik te herleiden tot een persoon en het gedrag. Op postcode 6 (PC6) niveau is kleinverbruik energiedata echter wel openbaar. Dat zijn gemiddeld 18 adressen. Netbeheerders zoals Enexis publiceren deze gegevens. Postcode 6 niveau is voldoende nauwkeurig om een indruk te geven van het energiegebruik van wooncomplexen en helpt als de huurder de data niet wil delen.

Via het DVU: Datastelsel Verduurzaming Utiliteit

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) beheert het Datastelsel Verduurzaming Utiliteit (DVU). Via het DVU kan de eigenaar van het energiecontract deze algemene energiegebruiksdata delen met bijvoorbeeld zijn verhuurder of energieadviseur voor het uitvoeren van een analyse of het opstellen van verduurzamingsadvies. In het DVU wordt het energiegebruik via de WEii-methodiek omgezet in een energiegebruik in kWh/m². Het gaat dan om een 'ruwe' WEii. De data in het DVU over de gebouwfunctie, het vloeroppervlak en het energiegebruik moet zeker worden gecontroleerd voordat hier conclusies uit worden getrokken.



Illustratie: Datastelsel Verduurzaming Utiliteit

Altera en Colliers: de energiezuinige retailer

Waar het steeds beter lukt om bij nieuwe huurcontracten duurzaamheidsafspraken te maken met Green Lease constructies, wil het bij lopende contracten niet altijd lukken. Om de brug tussen de huurder en verhuurder te slaan is vastgoedeigenaar Altera Vastgoed samen met beleggingsbeheerder Colliers een project gestart om de huurder van retailvastgoed mee te krijgen in de verduurzamingsambities van Altera.

Met de Energiezuinige Retailer stuurt Altera vrijblijvend een onafhankelijke energieadviseur langs op locatie om een quickscan te maken. Iedere retailer krijgt na het locatiebezoek een bondig rapport met investeringen, subsidies en terugverdientijden om concreet actie te ondernemen. Vervolgens wordt de retailer gedurende een jaar (eens per kwartaal) kosteloos gecoacht bij het verduurzamen. De meest voor de hand liggende stappen zijn LED-verlichting, regeltechniek en installatieaanpassingen. Deze ingrepen hebben doorgaans een korte terugverdientijd en zijn vaak relatief makkelijk toepasbaar. De verhuurder onderzoekt de opties om ook op gebouwniveau verbeteringen toe te passen door bijvoorbeeld de winkelpui te verbeteren.

Op deze manier kan de verhuurder energiedata verkrijgen van de huurder, wordt er gewerkt aan huurderstevredenheid zoals verbeteren comfort en kunnen er effectieve stappen gezet worden in het verduurzamen van retailvastgoed. Daarnaast scheelt het de retailer werk met de Energiebesparingsplicht en zal het schelen in de energiekosten.

04. HOE HOOG MAG MIJN ENERGIEGEBRUIK ZIJN?

Het voornaamste doel is dat het energiegebruik van gebouwen daalt. Energiebesparing is het beste startpunt van de strategie om CO₂ te reduceren. Immers: energie die niet nodig is, hoeft niet te worden opgewerkt (minder ruimtegebruik), niet te worden betaald (lagere energiekosten) en niet te worden getransporteerd (minder netcongestie). Om te bepalen of jouw energiegebruik in lijn is met gelijksoortige gebouwen of de doelen uit het Klimaatakkoord bieden de volgende instrumenten inzicht.

1) CBS-benchmarks in de dashboards voor sectoren

CBS heeft voor een aantal sectoren dashboards van energiegebruik opgesteld, zoals voor de sport, zorg, retail en logistiek. Deze geven het gemiddeld energiegebruik voor deze sectoren, vaak onderverdeeld in specifieke gebruikstypen. Deze benchmarks geven aan waar het gebouw staat ten opzichte van gebouwen met dezelfde functie. De dashboards zijn rond 2019 opgesteld dus alweer een paar jaar oud. Het ideaalbeeld is dat deze dashboards jaarlijks worden geactualiseerd en alle sectoren afdekken.

2) Portefeuilleaanpak omgevingsdiensten

Voor grote partijen met meer dan 20 panden is door de Omgevingsdiensten in 2023 een apart regime voor de handhaving van de energiebesparingsinspanningen ingesteld. Dit is niet meer aan de hand van de lijst van maatregelen, maar via een energiereductiepercentage over een periode van 4 jaar. Het minimum percentage is 14 procent op het totale energiegebruik (3,5 procent per jaar) en 22 procent (5,5 procent per jaar) op het fossiele energiegebruik. De portefeuilleaanpak geeft dus geen absoluut doel, maar een besparing ten opzichte van het eigen gebruik, gemiddeld over alle panden in de hele portefeuille. Deze percentages zijn lastiger voor koplopers die al veel hebben gedaan, dan voor de achterblijvers, waar nog veel besparing mogelijk is.

Selecteer een kental:

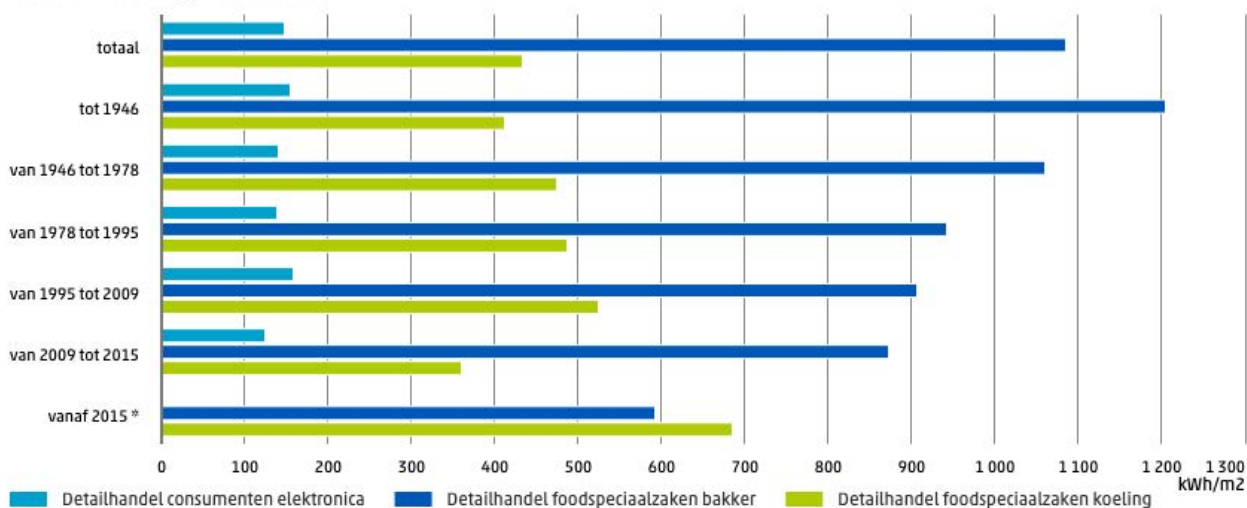
Elektriciteitslevering in kWh per m² ▾

Selecteer type retail:

- Detailhandel consumenten elektronica
- Detailhandel foodspeciaalzaken bakker
- Detailhandel foodspeciaalzaken koeling

Elektriciteitslevering in kWh per m² uitgesplitst naar bouwjaarklasse, 2018

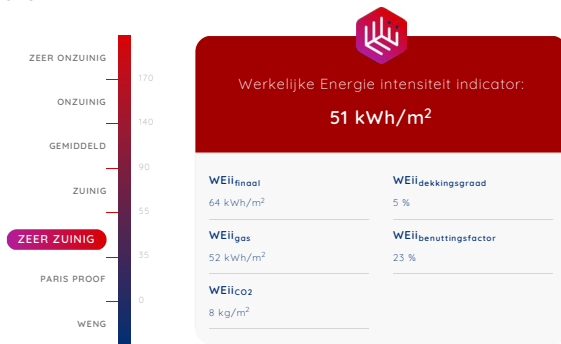
Selectie winkelvloeroppervlakte: totaal



3) Normaliseren van het energiegebruik via de WEii

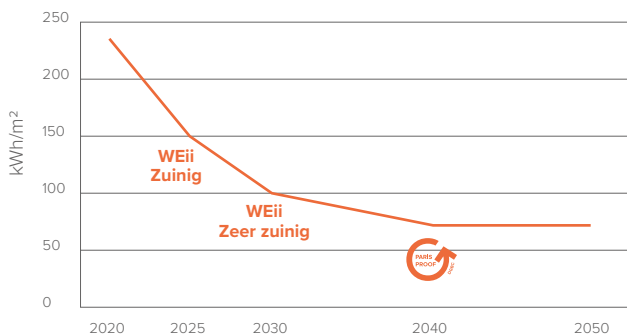
Het energiegebruik van een gebouw bestaat vaak uit meerdere energiebronnen: gas, elektriciteit en soms (stads)warmte of koeling. Om gebouwen vergelijkbaar te maken heeft DGBC samen met TVVL de WEii ontwikkeld: de Werkelijke Energie intensiteit indicator. In het bijbehorende WEii-protocol is de rekenwijze vastgelegd, met instructies voor bijzondere situaties, en zijn de Paris Proof en andere klassen voor 25 gebouwfuncties vastgelegd, waaronder woningen.

De score



4) Voldoen aan het Klimaatakkoord door te sturen op de WEii-klassen

DGBC heeft vanuit de toename in beschikbaarheid van duurzame energie de Paris Proof niveaus voor het energiegebruik van gebouwen berekend. Deze niveaus moeten in 2040 worden behaald. Maar ook het pad naar 2040 doet ertoe: snel energie besparen zorgt voor minder CO₂ in de atmosfeer om zo binnen het 1,5 graden budget te blijven. Voor 2025 moet dan worden voldaan aan WEii-klasse 'Zeet Zuinig' en klasse 'Zuinig' in 2030. Voor de institutionele beleggers heeft CREMM wereldwijd vergelijkbare reductiedoelen en -paden opgesteld.

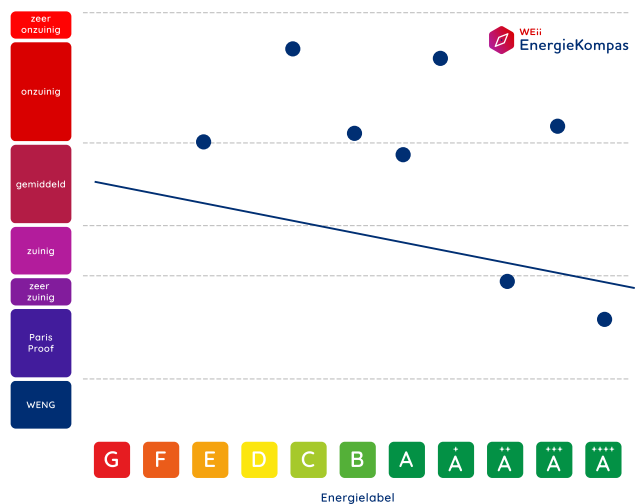


Illustratie: 1,5 graden Paris Proof pad voor kantoren

5) EnergieKompas: Energielabel en Werkelijk Energiegebruik

Vanuit de regelgeving zal voorlopig gestuurd blijven worden op energielabels. Voor kantoren geldt sinds 2023 al dat deze maximaal energielabel C mogen hebben. Vanuit Europa is via de EPBD-IV, de Europese richtlijn voor de energieprestatie van gebouwen, aangekondigd dat in 2030 de slechtste 16 procent van de energielabels uitgefaseerd moeten worden en per 2023 de 26 procent slechtste. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft in een kamerbrief eind 2023 al een aankondiging gedaan over deze uitfasering van meerdere gebouwfuncties. Daarnaast heeft BZK voor de utiliteitsbouw einddoelen voor 2050 opgesteld in de vorm van energielabels via de Renovatiestandaard. Dat komt voor de utiliteitsbouw neer op het huidige energielabel A++ of A+++.

Met het WEii-EnergieKompas is na te gaan of een gebouw het energiegebruik heeft dat volgens het energielabel behaald zou moeten worden. Vaak is dat niet het geval en ligt het energiegebruik van het gebouw ver boven de ideale lijn. Met een betere inregeling van gebouwinstallaties en aandacht voor het gedrag van de gebouwgebruikers is veel winst te behalen. Vervolgens zorgen extra verduurzamingsmaatregelen ervoor dat de energieprestatie van het gebouw zowel qua energielabel als ten aanzien van het Werkelijk Energiegebruik naar rechtsonder in onderstaande grafiek beweegt.



Illustratie: EnergieKompas met een gebouwportefeuille geplott

05. SUBBEMETERING EN SLIMME ANALYSES

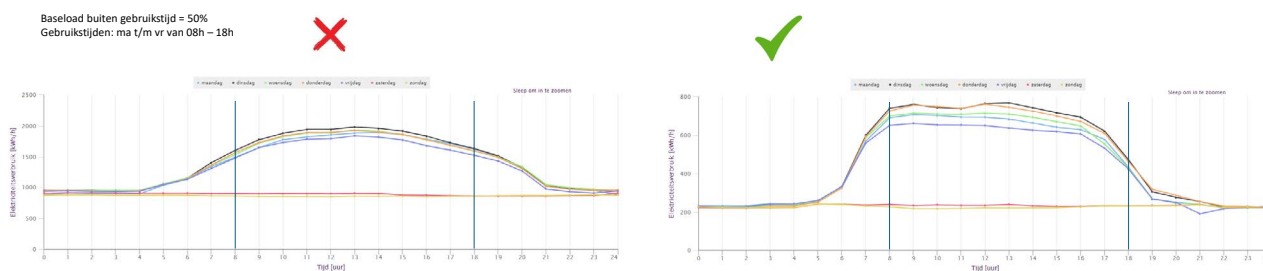
De eerste en voornaamste indicator is het energiegebruik van een gebouw, per vierkante meter per jaar. In een gebouw kan echter veel gebeuren dat het energiegebruik bepaalt. Bijvoorbeeld bedrijfsprocessen die niet veel met het gebouw te maken hebben, zoals een datacenter of laadpalen voor elektrisch vervoer. In de WEii-methode is het toegestaan om het energiegebruik van deze processen in mindering te brengen van het totale energiegebruik, met als voorwaarde dat deze processen apart worden bemeterd.

Het is om meer redenen zinvol om binnen een gebouw submeters te plaatsen. Dat geeft namelijk inzicht in de verdeling van het energiegebruik met grote posten. Bijvoorbeeld het kenmerkende geval van tegelijkertijd aan staan van verwarming en koeling komt nog steeds voor, omdat er geen klimaatregeling aanwezig is. Een andere aanleiding is om met submeters inzicht per verdieping of huurder te krijgen in een multi-tenant gebouw.

Certificeringsmethode BREEAM-NL geeft richtlijnen voor het plaatsen van submeters naar mate van energiegebruik. Als er geen submeters zijn geplaatst, kan door patroonherkenning met slimme software vaak ook al een goede analyse worden gemaakt. Ingenieursbureau DWA scheef daar eerder voor DGBC een whitepaper over. Of, door zelf goed naar het verloop van het gebruik overdag en tijdens de nacht te kijken, o.a. het stand-by staan van apparatuur of nachtgebruik van gebouwinstallaties. Vanuit het Brains 4 Buildings project, waar DGBC in participeert, wordt onderzocht hoe gebouwbeheersystemen zelf de optimale regeling kunnen vinden tussen het waarborgen van een gezond binnenklimaat en een laag energiegebruik. Een meer recente en steeds urgentere behoefte om vanuit detailinzicht het energiegebruik te managen, is het voorkomen van netcongestie.



Illustratie: Submeters in leidingsschacht



Illustratie: In-efficiency in beeld, gebouw met een hoge basislast in het elektra verbruik, en de situatie na het doorvoeren van maatregelen (bron: INNAX).

06. WIE KAN MIJ HELPEN?

Steeds meer partijen hebben behoefte aan inzicht in het werkelijk energiegebruik en gelukkig ontstaan er ook steeds meer mogelijkheden om zelf dit inzicht te verkrijgen, zoals het **Datastelsel Verduurzaming Utiliteit (DVU)**. Voor degenen die dit niet zelf willen doen: op de **DGBC-website staat een overzicht van adviseurs die kunnen helpen met het in kaart brengen van het energiegebruik en het opstellen van een plan van aanpak om het energiegebruik omlaag te brengen tot het Paris Proof niveau voor jouw gebouw of vastgoedportefeuille. Deze adviseurs kennen de weg om het energiegebruik op te halen. Iets wat met name voor grote vastgoedportefeuilles met soms meerdere meet- en energiebedrijven tijdrovend kan zijn.**

In een groot aantal van de tools van deze adviseurs is een dashboard voor het werkelijk energiegebruik opgenomen. Enkele maken ook gebruik van de API-koppeling naar de WEii-rekentool. De WEii is steeds meer de uniforme basis van het werkelijk energiegebruik, waardoor prestaties van gebouwen vergelijkbaar zijn. Doordat de WEii ook corrigeert, zijn de prestaties over de jaren goed te vergelijken. Vanaf 2024 zal het mogelijk zijn om met de WEii het gebouw te certificeren. Men is er dan zeker van dat de WEii op de juiste wijze is bepaald. Want - hoe eenvoudig de methode ook is - voor een goede analyse moet kritisch naar de data worden gekeken en eventuele bijzonderheden worden meegenomen.



07. WERKELIJK ENERGIEGEBRUIK IN WET- EN REGELGEVING EN RAPPORTAGES

Er komt steeds meer wet- en regelgeving op de gebouwde omgeving af. Energielabels zullen daar een grote rol in blijven spelen blijkt uit de update van de EPBD, de Europese richtlijn voor de energieprestatie van gebouwen, met aankondiging van de Minimum Energy Performance Standard (MEPS). Op zich biedt de EPBD de ruimte om gebouwen via het werkelijk energiegebruik te labelen en andere lidstaten doen dat of staan zowel een energielabel via de theoretische aanpak als het werkelijk gebruik toe.

Nederland heeft de weg van het theoretische energielabel gekozen, via de NTA8800. Desalniettemin zullen zowel huurders als verhuurders steeds vaker te maken krijgen met het rapporteren van het werkelijk energiegebruik en zal men dit beschikbaar moeten hebben. Hieronder een greep uit deze rapportages verplichtingen:

Van energie naar CO₂

Het is gebruikelijk om op CO₂ te rapporteren. DGBC heeft bij het Paris Proof-programma bewust gekozen om vanuit energie te redeneren. De achtergrond is dat CO₂-emissiefactoren snel kunnen veranderen. De komende jaren zal het elektriciteitsnet rap verduurzamen door meer zonnepanelen en windmolens. Dat kan ertoe leiden dat de CO₂-emissie van een gebouw lager wordt, zonder dat er verduurzamingsmaatregelen zijn gerealiseerd. Het gaat er naar de mening van DGBC om dat gebouwen energiezuiniger worden. Voor rapportages waar CO₂ wordt gevraagd geeft de WEii-tool de CO₂-emissie als aanvullende indicator.

CSRD

Met de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) ondergaat het 'traditionele' MVO-jaarverslag een ingrijpende herziening. Deze Europese regelgeving introduceert een gestandaardiseerde aanpak voor het rapporteren van een breed scala aan ESG-indicatoren, oftewel economisch, sociaal en bestuurlijk. De CSRD verplicht grote bedrijven om vanaf 2024 informatie te verstrekken over CO₂-emissies, milieueffecten en arbeidsomstandigheden, zowel binnen jouw organisatie als in de gehele toeleveringsketen. Het toepassen van de CSRD-richtlijnen wordt verplicht voor grote bedrijven,

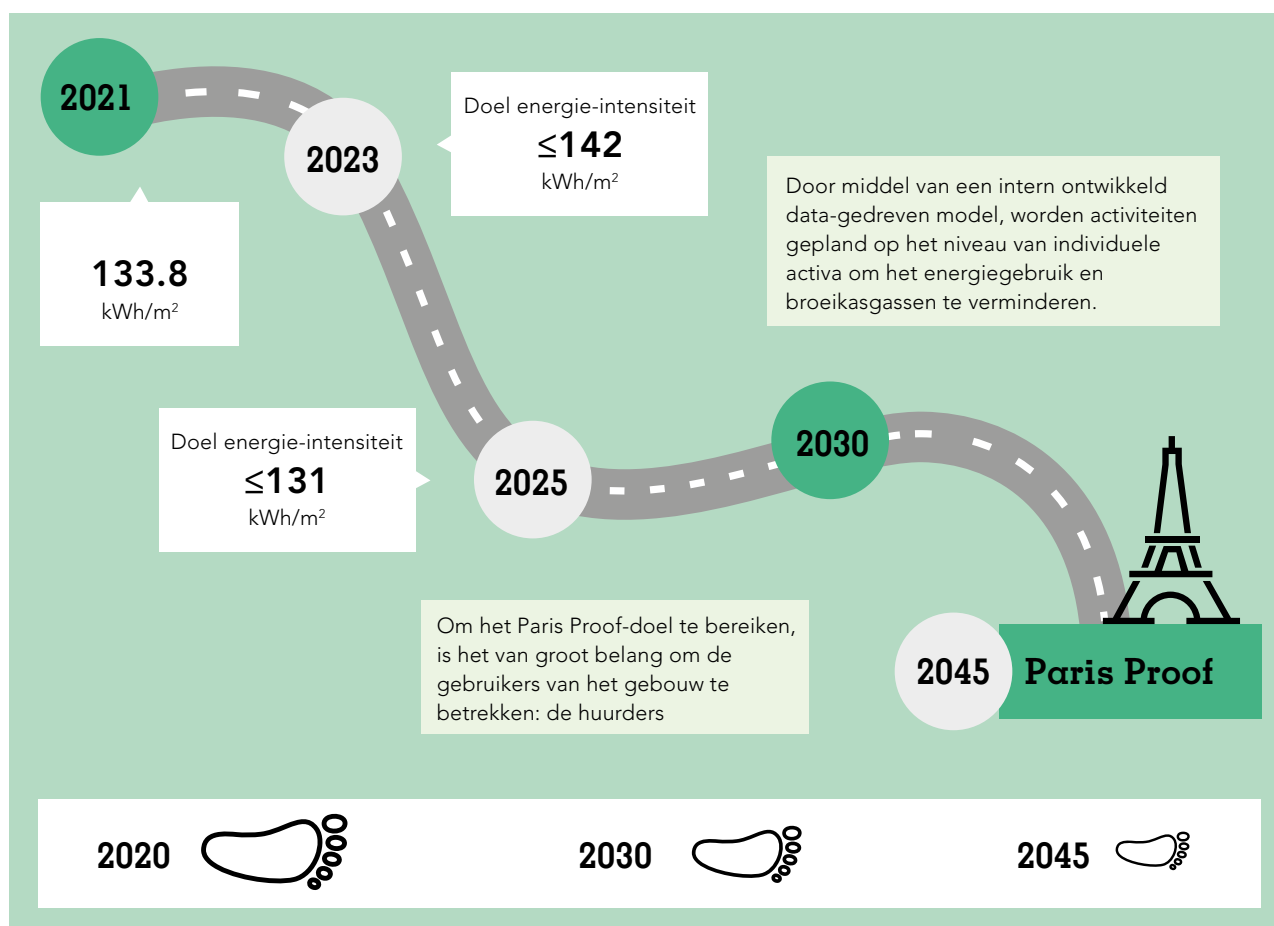
en in de toekomst wordt deze rapportageverplichting uitgebreid naar nagenoeg iedere organisatie. Omdat alle organisaties met vastgoed, en op zijn minst eigen huisvesting, hiermee te maken hebben, zal binnen deze organisaties een systeem opgezet moeten worden om jaarlijkse het energiegebruik van de gebouwen te rapporteren.

GRESB en CRREM

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) is een onafhankelijke benchmark die vastgoedfondsen en -portefeuilles wereldwijd beoordeelt en vergelijkt op hun duurzaamheidsprestaties. Op basis van de GRESB-score kunnen fondsmanagers het duurzaamheidsbeleid tegen het licht houden, benchmarken en verbeteringen doorvoeren.

De energie-intensiteit en de carbon-intensiteit van een fonds zijn belangrijke indicatoren in een GRESB-rapportage. Voor beleggers is het ophalen en rapporteren van het energiegebruik dus een jaarlijkse routine. Dit is bovendien niet vrijblijvend: men moet voldoen aan de CRREM-richtlijnen en pathways. CRREM is een internationaal initiatief voor het commercieel vastgoed. CRREM is ontwikkeld vanuit de CO₂-budgetbenadering; Paris Proof vanuit de hoeveelheid energie die volledig duurzaam kan worden opgewekt. Door afstemming van de methoden en uitwisseling van energiedata komen Paris Proof en CRREM dichtbij elkaar.

DGBC is de CRREM-dataleverancier voor Nederland. CRREM volgt de SBTi (Science Based Targets initiative), de standaard voor meerdere sectoren, zoals ook de



Illustratie: a.s.r. jaarverslag 2022: CRREM en Paris Proof doel in kWh/m²

industrie of mobiliteit. Op de [Paris Proof](#) en [WEii](#)-websites staat meer over de overeenkomsten en verschillen tussen CRREM en Paris Proof.

Scope 1, 2 of 3?

CO₂-rapportages, zoals voorgeschreven in de CSRD, werken met zogenaamde scopes volgens het Greenhouse Gas Protocol. Scope 1 emissies zijn de directe emissie op locatie, Scope 2 emissies de indirecte emissie, zoals de elektriciteit of warmte die elders

wordt opgewekt. Scope 3 emissies zijn de emissies in de toeleveringsketen. Onder scope 3 valt ook het energiegebruik van huurders van een vastgoedpartij. De scopes zijn vanuit de organisatie beredeneerd. Omdat steeds meer organisaties met deze scopes te maken zullen krijgen, is het bijhouden van het energiegebruik dus zinvol om dit onderscheid te maken. In 2024 zal deze functionaliteit in de WEii-tool worden uitgebreid. Momenteel wordt de scope 1 emissie al apart weergegeven via de indicator WEii_{gas}.

08. AANBEVELINGEN VOOR BETERE BESCHIKBAARHEID DATA ENERGIEGEBRUIK

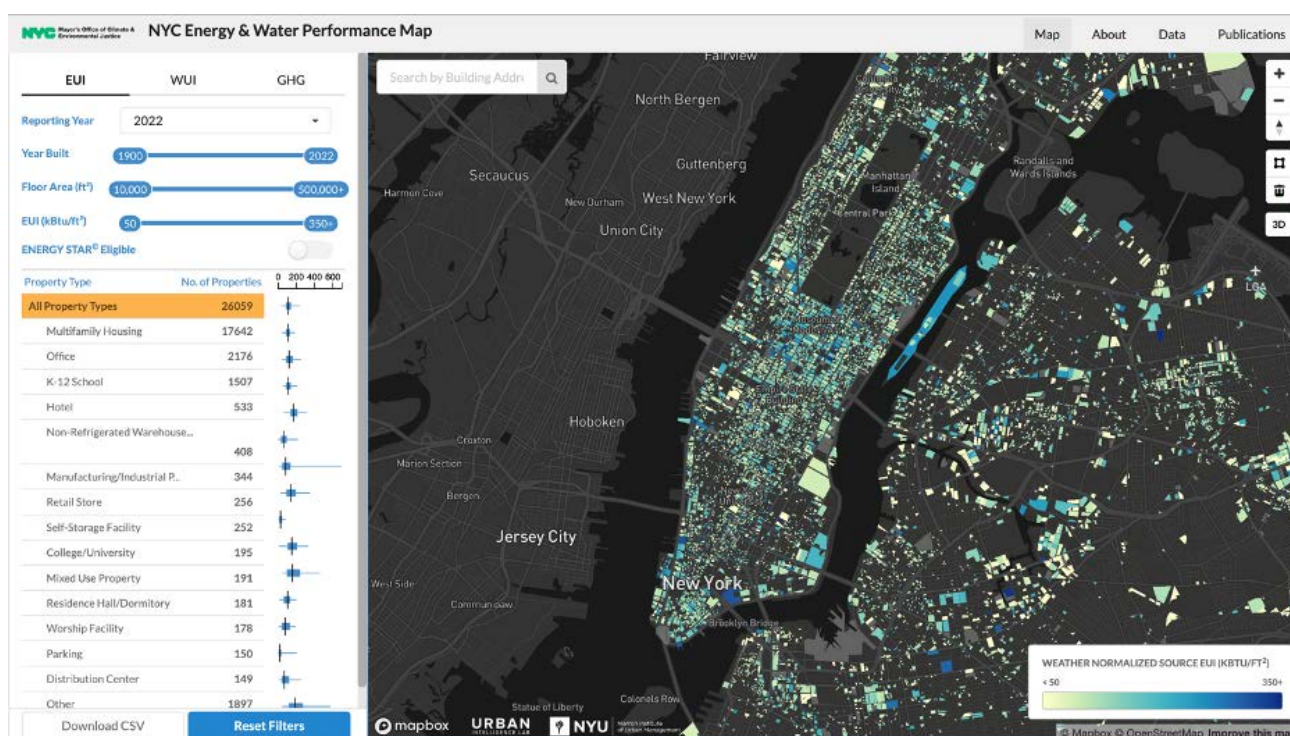
In deze whitepaper hebben we inzicht gegeven in de ontwikkelingen op het gebied van beschikbaarheid en nut van data voor het werkelijk energiegebruik. En hoe deze indicator te bepalen in samenwerking met de huurder/verhuurder, het energie- of meetbedrijf en adviesbureaus. Door het toenemend belang voor het werkelijk energiegebruik en de daaraan gekoppelde CO₂-emissies zijn er gelukkig steeds meer wegen om de data te verkrijgen. Voor verdere efficiëntie in datagedreven verduurzaming zijn er ook wensen naar voren gebracht.

Centraal register van warmte en koude

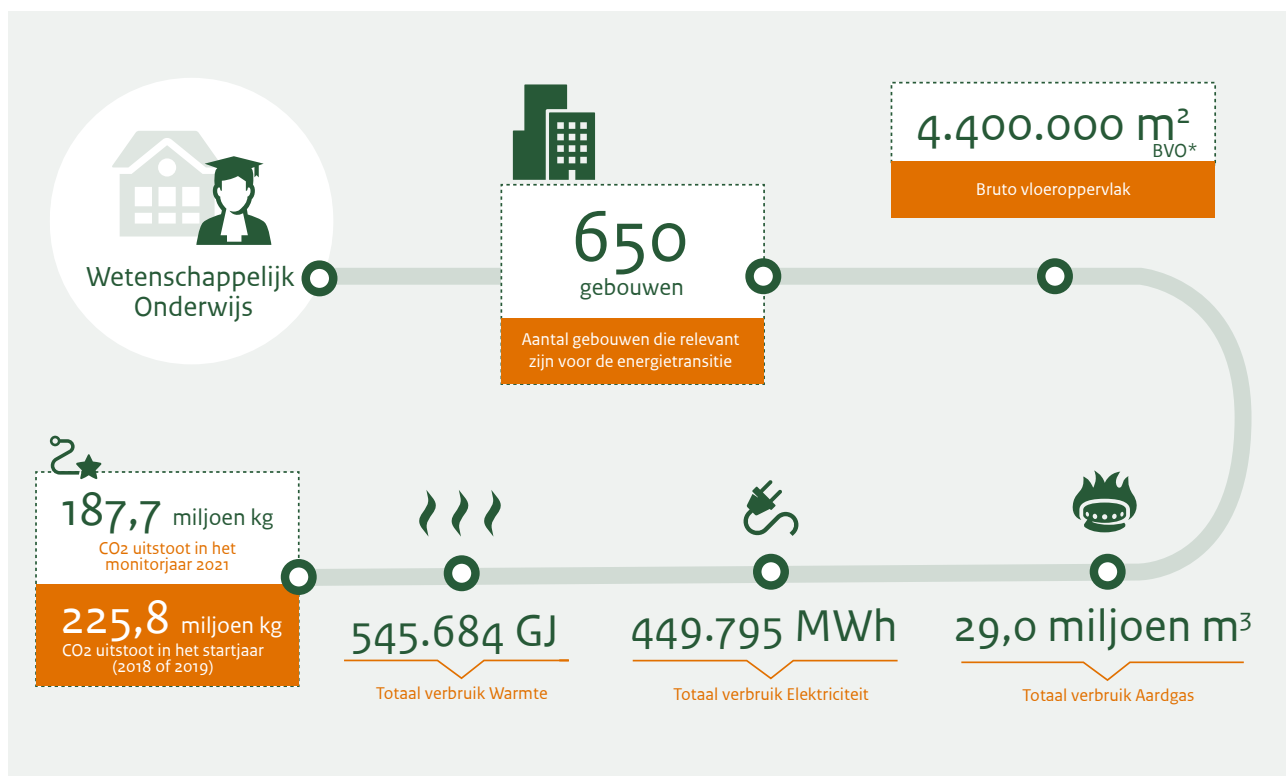
Warmte- en koudenetwerken zijn gesloten systemen met eigen meetprotocollen. Omdat er niet van leverancier gewisseld kan worden is er geen noodzaak voor een centraal register met (energie)prestatie. Dat maakt het opvragen van energiedata complex; het moet via de individuele warmte- en koudeleveranciers. Er zou een centraal register moeten komen waar deze data opgevraagd kan worden. Dezelfde behoefte is er ook bij het watergebruik.

Openbare data

Energiedata zou openbaar toegankelijk moeten zijn, zonder machtigingen, net als het energielabel dat via EP-Online in te zien is. Zeker in de utiliteitsbouw is privacy nauwelijks een issue. Een mooi voorbeeld is New York met een [website](#) waar alle gebouwen groter dan 50.000 square feet hun energie- en watergebruiksdata moeten delen.



Illustratie: Website met energiedata New York



Illustratie: Voorbeeld monitoring sectorale routekaart wetenschappelijk onderwijs (bron RVO)

Actuele benchmarks

CBS heeft voor een aantal sectoren dashboards van energiegebruik gemaakt. Om de voortgang te kunnen monitoren zouden deze benchmarks jaarlijks geactualiseerd moeten worden en de gehele gebouwde omgeving moeten afdekken. Dit kan dan worden gekoppeld met de monitoring van de sectorale routekaarten die vanuit het Nederlandse Klimaatakkoord zijn geïntroduceerd. Deze zijn door DGBC opgesteld voor vijf sectoren: logistiek, kantoren, retail, horeca en woningen.

Uniforme indeling van de gebouwde omgeving

Door de wet- en regelgeving worden soms verschillende benamingen en indelingen gebruikt. Het Bouwbesluit en de BAG (Basis Administratie Gebouwen) stemmen goed overeen, maar de Wet Milieubeheer kent een andere indeling. Sectoren zelf hanteren soms ook weer andere indelingen. Om goed te kunnen monitoren is een eenduidige vaste indeling in bouwtypen en gebruiksfuncties nodig. Daarbij hoort eenzelfde maatstaf voor de oppervlakte-eenheid.



Dutch
Green Building
Council

DGBC.nl

**Dutch Green
Building Council**

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

DGBC.nl