



LABEL C ALS OPSTAP NAAR DUURZAAM, GEZOND EN WAARDEVOL VASTGOED

De urgentie voor verduurzaming is overal te proeven, maar de diversiteit aan akkoorden, afspraken en regelgeving leidt nog wel eens tot verwarring. De meeste doelen zijn op lange termijn, maar de energielabel C-verplichting in 2023 komt nu ineens wel heel dichtbij. Wie nog maatregelen moet uitvoeren, heeft dus nog iets meer dan een jaar de tijd. Dit biedt kansen om hier op in te springen; grote stappen te zien en grote stappen te zetten. Waar liggen de kansen?

Tekst: Rik Altena en drs. Hans van der Heide, DWA
Fotografie: Nadine van den Berg, DWA

Uitvoeren van label C-maatregelen kan goed worden gecombineerd met een nieuwe post-corona werkomgeving. Corona heeft het gebruik van kantoren veranderd. Kantoorruimtes blijven waarschijnlijk voor een goed deel leeg

door het (gedeeltelijk) thuiswerken van medewerkers. Die medewerkers werken nog wel samen, maar dan in hybride kantoren waar er nauwelijks nog afstand is tussen de digitaal en fysiek aanwezig. Ook is er nog meer aandacht

voor een goed binnenmilieu. Overdracht van Covid-19 heeft ons immers eindelijk alert gemaakt voor de risico's van suboptimale ventilatie. Hierdoor komt er (nog) meer aandacht voor een gezond binnenmilieu.

Urgentie als extra motivatie

De urgentie in 2023 van energielabel C geeft ons een extra motivatie om nu aan de slag te gaan met onze ambities. Dat kunnen 'moetjes' zijn, zoals energielabels en -audits, en keuringen in het kader van EPBD (energy performance of buildings directive), EBS (energieregistratie- en bewakings-systeem) en EED (energy efficiency directive); het invullen van verplichte elementen en het afvinken van de checklist. Beter is het om verder te kijken naar het planmatig werken aan de vastgoedportefeuille voor een veel grotere impact: een hoger rendement, betere verhuurbaarheid, minder klachten over het binnenklimaat en meer grip op beheer- en onderhoudskosten.

Label C kan door zijn urgentie ook het eigen vastgoedbeheer de impuls geven om de organisatie in te richten op het planmatig verduurzamen van eigen vastgoed. Het op orde brengen van dossiers, met actuele kennis over de conditie van gebouwen, binnenmilieu en andere wensen en plichten. De eigen (of inleen-) organisatie kan oefenen met de eerste label C-panden en daarmee de werkwijze vastleggen voor de verduurzaming van de gehele vastgoedportefeuille.

Laaghangend fruit

Het label C geeft 'waar voor zijn geld'. De panden die naar label C moeten, hebben een groot besparingspotentieel dat relatief gemakkelijk kan worden benut. Hier is het spreekwoordelijke laaghangend fruit te plukken: de welbekende '80-20 regel.' Ook kan het label C een aanzet zijn tot een grootschalige verduurzaming. Het plaatsen van warm-

teterugwinning in een luchtbehandelingskast kan een aantrekkelijke maatregel zijn, maar als ook andere installatiecomponenten min of meer aan vervanging toe zijn, kan overgegaan worden op een deels nieuw installatieconcept. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van een buitenlucht-warmtepomp, al dan niet in hybride opstelling. En als er dan toch aanpassingen aan de luchtbehandelingskast nodig zijn, kan er gelijk ook een geschikte laagtemperatuurbatterij worden geplaatst. Dat zorgt voor een efficiënte installatie met een hoog warmtepomp rendement. Een integrale aanpak is vaak kosteneffectiever en daarom zinvol om over na te denken bij het treffen van maatregelen naar label C.

HET LABEL C KAN EEN AANZET ZIJN TOT EEN GROOTSCHALIGE VERDUURZAMING

Label C kan ook de eerste kans zijn om circulair aan de slag te gaan. Waar het voorheen misschien logisch was geweest om die eerdergenoemde luchtbehandelingskast te vervangen, kan nu worden besloten om de bestaande kast te reviseren. Door de binnenzijde te coaten, de ventilatoren te vervangen in combinatie met de aanpassingen in de luchtbehandelingskast, kan deze installatie weer 20 tot 30 jaar mee. Aanvullend voordeel is dat nieuwe kasten door ERP-richtlijnen een lagere drukval in de kast mogen hebben, waardoor de nieuwe luchtbehandelingskast vrijwel altijd groter moet worden, en dat past niet altijd in de bestaande

Energielabel C

Per 1 januari 2023 moet elk kantoorgebouw minimaal energielabel C hebben. Dit betekent een primair fossiel energiegebruik van maximaal 225 kWh per m² per jaar. Voldoet het gebouw dan niet aan de eisen, dan mag het gebouw per 1 januari 2023 niet meer als kantoor worden gebruikt. Deze verplichting staat in het Bouwbesluit 2012. Het bevoegd gezag treedt op als handhaver bij overtreding van de Energielabel C-verplichting. Het bevoegd gezag is meestal de gemeente waar het kantoorgebouw is gevestigd.

De verplichting geldt niet als:

- de gebruiksoppervlakte van de kantoorfuncties (exclusief nevenfuncties) < 50 procent is van de totale gebruiksoppervlakte van het gebouw,
- de gebruiksoppervlakte van de kantoorfuncties en nevenfuncties daarvan in het gebouw < 100 m² is,
- het gebouw een monument is als bedoeld in de Erfgoedwet of als monument is aangewezen in een provinciale of gemeentelijke verordening,
- het gaat om een kantoorgebouw dat ten hoogste 2 jaar wordt gebruikt,
- het gaat om een kantoorgebouw dat wordt onteigend of aangekocht in het kader van de Onteigeningswet,
- het kantoorgebouw geen energie gebruikt om het binnenklimaat te regelen,
- de maatregelen die nodig zijn om energielabel C te realiseren, een terugverdiendtijd hebben van meer dan 10 jaar.

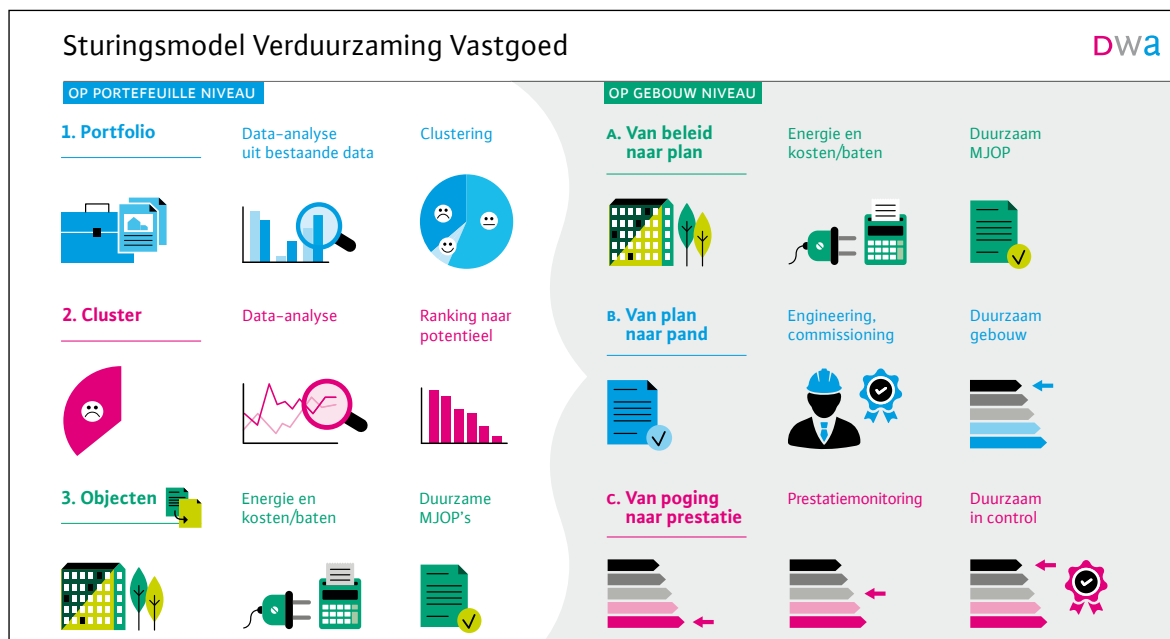
(bron: www.rvo.nl)



Het verduurzamde kantoorgebouw van DWA in Gouda dient als 'living lab' voor slim verduurzamen van bestaande bouw.



Het verduurzamde kantoorgebouw van DWA in Gouda is als eerste in Nederland voorzien van een gecertificeerd Binnenklimaat label A.



Het Sturingsmodel Vastgoed maakt gebouwprestaties inzichtelijk en geeft richting in het maken van verduurzamingskeuzes en investeringen.

technische ruimte. Een circulaire aanpak met behoud van de bestaande luchtbehandelingskast en zijn grondstoffen kan dan juist een perfecte oplossing zijn.

Prioriteiten en keuzes

Label C in 2023 zorgt voor tijdsdruk, waardoor het soms lastig is de juiste keuzes te maken. Zeker als het gaat om meerdere panden. Hiervoor kan het Sturingsmodel Vastgoed van DWA worden gebruikt. Deze methodiek zorgt voor een nieuwe koers voor de verduurzaming van gebouwen en geeft inzicht in wat er is en wat er beter kan. De eerste stap in deze methodiek is gericht op het inzichtelijk maken van de huidige gebouwprestaties en het clusteren van de voorraad. Het model haalt hiervoor op een slimme manier informatie uit data van de slimme gas- en elektriciteitsmeters. Daar heeft de opdrachtgever nauwelijks omkijken naar, terwijl het direct inzichtelijk maakt in welke gebouwen de grootste winst zit. Voor dat doeleinde maakt het model ook gebruik van algoritmen (machine learning), om het onderste uit de kan te halen. De label C-verplichting maakt de prioriteitsbepaling soms een uitdaging, maar biedt ook kansen. Want hoe beoordeel je nu welke maatregelen het meest aantrekkelijk zijn en in aanmerking komen voor de stap naar label C? De eerste reactie is vaak dat de maatregelen met de hoogste terugverdientijd en/of de laagste investering met de hoogste labelwinst moeten worden uitgevoerd. Dat lijkt logisch, maar als je toch aan de slag gaat met een gebouw en de eigen organisatie belast met de uitvoering, komen er vaak nog veel begeleidingskosten bij. Die momenten zijn dan goed te benutten voor de uitvoering van de label C-maatregelen, maar dan in slimme samenhang in een aantrekkelijk concept. Zo kunnen verstandige langetermijninves-

teringen worden gecombineerd met de kortetermijn 'label C-quickwins'. Dat maakt de businesscase aantrekkelijker en de organisatie hoeft maar een keer de begeleidingsuren te besteden. Hierdoor kan de eigen organisatie meer projecten uitvoeren, waardoor minder externe expertise hoeft worden ingehuurd. Ook dát bespaart.

Label C lijkt een platte doelstelling, maar kan ook 'het opstapje' zijn naar waarde toevoegen aan gebouwen. Wanneer met label C-maatregelen waarde wordt toegevoegd, zoals een beter binnenmilieu, beter comfort, een hoger energielabel en een duurzame uitstraling, wordt een gebouw interessanter voor huurders. Niet alleen zijn waardevolle gebouwen eenvoudiger te verhuren, maar verlengt een tevreden huurder ook eerder zijn huurcontract.

<< —————

LABEL C LIJKT EEN PLATTE
DOELSTELLING, MAAR KAN
OOK 'HET OPSTAPJE' ZIJN
NAAR WAARDE TOEVOEGEN
AAN GEBOUWEN

De huurder kan ook worden betrokken in de businesscase van de verduurzaming. Wanneer waarde wordt toegevoegd aan het gebouw kan een hogere huur worden gerekend. De waardeverbetering moet natuurlijk wel overeenkomen met waar de huurder waarde aan toekent. Met de DWA 'ValueCase' kan de waarde van de huurder/gebruiker worden

bepaald en worden omgezet in financiële waarde. Niet alleen wat huur betreft, maar ook in (mee)financiering van investeringen in bijvoorbeeld zonnepanelen.

In veel gevallen heeft de huurder namelijk een bankgarantie, waarvoor de huurder een rentepercentage moet betalen aan de bank. Dit zijn directe kosten. Wanneer de huurder investeert in de zonnepanelen die het label verbeteren naar C, heeft de huurder het vruchtgebruik van de opgewekte elektriciteit en kan de installatie als 'bankgarantie' in het huurcontract worden opgenomen. De installatie vervalt dan bij ingebreke blijven van betalingen aan de verhuurder. Zo ontstaat een win-winsituatie waarbij de huurder betaalt en verdient aan de labelverbetering van zijn huurpand. DWA heeft dit voor een van zijn eigen kantoren ook uitgevoerd.

Toekomstbestendig

Het label C maakt een analyse van het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) noodzakelijk en aantrekkelijk. De reserveringen die daar zijn opgenomen en een labelverbetering geven, zijn geschikt om uit te voeren voor 2023. Sommige maatregelen moeten dan wat naar voren worden gehaald, maar in veel gevallen zijn voor deze maatregelen al reserveringen opgenomen.

Daarnaast kunnen maatregelen uit het MJOP zonder directe besparingscomponent vaak worden verduurzaamd. Kijk bijvoorbeeld naar de overlaging van de dakbedekking. Dat biedt geen labelverbetering, maar als dit wordt gecombineerd met een extra isolatiepakket zonder dat dakopstanden hoeven worden aangepast, is dit een zeer aantrekkelijke maatregel die goed scoort in labelberekeningen. Het label C moet worden opgesteld in de nieuwe NTA 8800-software. De nieuwe labels moeten worden opgesteld door een gediplomeerd adviseur. Voor het opstellen van een nieuw label kunnen de oude labelbestanden (epau-bestanden) niet meer worden gebruikt. De adviseur moet dus opnieuw het gebouw onderzoeken, ook al is het 'oude' label nog geldig. Met de 'oude' methodiek van voor 1 januari 2021 kan geen geldig label meer worden opgesteld. Eventuele maatregelen die volgens de oude methodiek 'net' genoeg waren voor label C kunnen nu 'net' de andere kant op vallen. Doordat het nieuwe label toch moet worden opgesteld, en het effect van maatregelen belangrijk kan zijn bij besluitvorming, kan het beste snel worden gestart met het opstellen van labels voor gebouwen die een lager energielabel hebben dan C.

Met label C kun je ook verder kijken dan 2023. Aan de hand van een op te stellen beleidsvisie en -strategie kan verduurzaming verder gestalte krijgen en van beleid naar plan gaan. Het verduurzamingsplan kan worden uitgebreid naar een onderhouds- en verduurzamingsplan met verschillende ingrediënten, waaronder de strategie bepaling, vertaling van beleid naar criteria en het vinden van bewijslast.

Een eerste onderdeel is het vaststellen van de strategie voor de toekomstige exploitatie van een gebouw. Wil je de levensduur verlengen en ga je voor grondige renovatie op

termijn, of kies je voor de sloop van het object? Op basis van die overwegingen kies je de strategie.

De tweede pijler heeft te maken met het vertalen van beleid naar criteria, om investeringsbeslissingen te nemen. Denk daarbij aan de Netto Contante Waarde van een investering, de bespaarde energie en CO₂-reductie per geïnvesteerde euro, of andere criteria die een basis bieden om afwegingen te maken en koers te bepalen. De bewijslast voor de routebepaling is te vinden in het derde element: realistische energie- en kosten/batenberekeningen. Die brengen de huidige situatie als vertrekpunt naar voren en geven een stip op de horizon. <<

Energieadviseur

Het energielabel moet worden opgesteld door een vakbekwaam energieadviseur die is aangesloten bij een Certificerende Instelling (CI). De energieadviseur moet bovendien werkzaam zijn voor een organisatie met een BRL 9500-U-certificaat. Alleen energieadviseurs die aan deze eisen voldoen, mogen een energielabel voor utiliteitsgebouwen afgeven.

De eigenaar van het gebouw schakelt zelf een energieadviseur in. De energieadviseur neemt een groot aantal kenmerken van het gebouw op en maakt op basis daarvan een energieprestatieberekening. Daaruit volgt het energielabel. Nadat de energieadviseur het energielabel in de registratiedatabase EP-online heeft geregistreerd, ontvangt de gebouweigenaar een energielabel van de energieadviseur.

Een vakbekwaam energieadviseur verzorgt de gebouwopname en energielabelregistratie voor de gebouweigenaar. Dit kan op twee manieren: volgens de 'Basisopname U voor bestaande utiliteitbouw' (vooral voor bestaande gebouwen), of volgens de 'Detailopname U voor zeer energiezuinige utiliteitgebouwen (nieuwbouw)'.

(bron: www.rvo.nl)