

> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

Triodos Vastgoedfonds NV
p/a van Draeckeburgh VOF

3720 AG Bilthoven

beschikking

Verstrekking subsidie aan "Triodos Vastgoedfonds NV" te Zeist ten behoeve van het project "Kantoren vernieuwen naar Energieneutraal Stationsweg 1 Groningen".

Verplichtingsnummer: 7552

Met inachtneming van het Subsidiebesluit experimenten en kennisoverdracht wonen (Staatsblad 25 september 2006, nr. 455) en de Regeling Subsidiebesluit experimenten en kennisoverdracht wonen (Staatscourant 6 oktober 2006, nummer 195); gelet op Verordening (EG) Nr. 800/2008 van de Europese Commissie van 6 augustus 2008 waarbij bepaalde categorieën steun op grond van de artikelen 87 en 88 van het Verdrag met de gemeenschappelijke markt verenigbaar worden verklaard ("de algemene groepsvrijstellingsverordening") (Publicatieblad van de Europese Unie, 9.8.2008, L214/3);

Gezien uw verzoek van zeven mei 2012 om een bijdrage vanuit het Experiment Kantoren vernieuwen naar energieneutraal, een experiment binnen de Energiesprong, (zoals landelijk gepubliceerd in diverse media in week 50 van 2011, zie bijlage I) ten behoeve van het project "Kantoren vernieuwen naar Energieneutraal Stationsweg 1 Groningen".

Overwegende:

Dat het project "Kantoren vernieuwen naar Energieneutraal Stationsweg 1 Groningen" (zie bijlage II) is voorzien van een begroting en bijdraagt aan mijn beleidsdoelstellingen in het kader van de Innovatie Agenda Energie Gebouwde Omgeving (goedgekeurd door de Ministerraad d.d. 6 februari 2009).

Besluit:

Aan "Triodos Vastgoedfond NV" een projectbijdrage toe te kennen voor het project "Kantoren vernieuwen naar Energieneutraal Stationsweg 1 Groningen" onder navolgende regels, welk besluit en welke regels gezamenlijk hierna worden genoemd 'de beschikking'.

Directoraat-Generaal Wonen, Bouwen en Integratie

Directie Woningbouw
Cluster Energiebeleid
Gebouwde Omgeving

Rijnstraat 8
Postbus 30941
2500 GX Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Datum

24 september 2012

Kenmerk

DGWBI/WB20120000483389

Bijlage(n)

I. Tekst Experiment
Kantoren vernieuwen naar
Ergieneutraal
II. Projectplan Kantoren
vernieuwen naar
Ergieneutraal Stationsweg
1 Groningen
III. Model en protocol

Artikel 1 Definities

In deze beschikking wordt verstaan onder onrendabele meerinvesteringen: alle projectkosten die de over een periode van 7 jaar geculmineerde vermeden jaarenergiekosten van de gebouwgebruikers en gebruikers van gebiedsvoorzieningen, ten gevolge van de reductie in primair energiegebruik binnen het project, te boven gaan.

Artikel 2 Subsidieverlening

1. Subsidie wordt verleend op basis van het verzoek om subsidie van 30 maart 2012, ten behoeve van het uitvoeren van de activiteiten zoals deze zijn opgenomen in het bij de aanvraag gevoegde "Projectplan Kantoren vernieuwen naar Energieneutraal Stationsweg 1 Groningen" met de daarin opgenomen begroting en planning die als bijlage II bij deze beschikking zijn opgenomen (hierna te noemen: de activiteiten).
2. De subsidie bedraagt op grond van de artikelen 17, 18 en 21 van de algemene groepsvrijstellingsverordening ten hoogste 40% van de onrendabele meerinvesteringen voor het bereiken van de reductie in primair energiegebruik met een maximum van €250.000,00 (tweehonderd vijftig duizend Euro). De subsidie zal niet worden geïndexeerd.
3. De in aanmerking komende kosten zijn de extra investeringskosten die noodzakelijk zijn om een niveau van milieubescherming te bereiken dat de betrokken communautaire normen of - bij ontstentenis daarvan - nationale normen overtreft. Het betreft alle extra investeringskosten omdat er geen communautaire cq. nationale normen zijn voor energiebesparing in de bestaande bouw.
4. De in aanmerking komende kosten worden vastgesteld door verwijzing naar de contrafeitelijke situatie:
 - a. wanneer het aandeel van de kosten van de milieu-investering in de totale investeringskosten gemakkelijk kan worden vastgesteld, zijn deze specifiek op milieubescherming betrekking hebbende kosten, de in aanmerking komende kosten;
 - b. in alle overige gevallen worden de extra investeringskosten vastgesteld door de investering af te zetten tegen een contrafeitelijke situatie waarin geen staatssteun wordt verleend. De juiste contrafeitelijke situatie stemt overeen met de kosten van een technisch vergelijkbare investering die een lager niveau van milieubescherming biedt (die overeenstemt met de verplichte communautaire normen, voor zover die bestaan) en waarvan aannemelijk is dat zij zonder steun zou worden uitgevoerd (hierna „de referentie-investering”). Een technisch vergelijkbare investering is een investering met dezelfde productiecapaciteit en alle andere technische eigenschappen (met uitzondering van die welke rechtstreeks op de extra investering voor milieubescherming betrekking hebben). Bovendien moet een dergelijke referentie-investering uit zakelijk oogpunt een geloofwaardig alternatief zijn voor de te beoordelen investering.

5. De in aanmerking komende investering moet gebeuren in de vorm van materiële en/of immateriële activa.
6. De in aanmerking komende kosten:
 - a. worden berekend exclusief de exploitatiebaton die betrekking hebben op de extra investering voor energiebesparing en die zijn ontstaan in de eerste zeven jaar;
 - b. worden berekend exclusief de exploitatiekosten die betrekking hebben op de extra investering voor energiebesparing.
7. De berekeningen van de in aanmerking komende kosten worden door een externe accountant gecertificeerd.

**Directoraat-Generaal
Wonen, Bouwen en
Integratie**

Directie Woningbouw
Cluster Energiebeleid
Gebouwde Omgeving

Kenmerk

DGWBI/WB20120000483389

Artikel 3. Voorwaarden

De aanvrager is verplicht om binnen het kader van deze subsidie:

1. alle activiteiten te verrichten overeenkomstig de omschrijving van die activiteit in deze beschikking tot subsidieverlening tenzij de Minister voorafgaand aan die activiteit schriftelijk heeft ingestemd met een afwijking van die omschrijving;
2. te voldoen aan de verplichtingen die de Minister bij deze beschikking heeft opgelegd. Hierin zijn ook begrepen de voorwaarden zoals opgenomen in de tekst "Kantoren vernieuwen naar energieneutraal" (bijlage I), in het bijzonder de toelatingscriteria en de bepalingen met betrekking tot de hoogte van het subsidiebedrag;
3. een administratie te voeren die zodanig is ingericht dat daaruit te allen tijde op eenvoudige en duidelijke wijze de kosten van de activiteit waarvoor de subsidie is verleend kunnen worden afgelezen;
4. op verzoek van de Minister nadere informatie aan te leveren ten behoeve van nadere verantwoording aan de Europese Commissie;
5. onverwijld nadat een verzoek tot verlening van surséance van betaling aan of faillietverklaring van hem dan wel een aangifte of vordering daartoe bij de rechtbank is ingediend, daarvan schriftelijk mededeling te doen aan de Minister;
6. op verzoek van de Minister medewerking te verlenen aan om openbaarmaking van de gegevens en de resultaten van de activiteit;
7. de planning te volgen, met dien verstande dat de Minister onverwijld in kennis zal worden gesteld, indien de activiteit afwijkt van de planning, niet zal worden verricht dan wel is stopgezet;
8. de activiteiten waarvoor subsidie wordt verstrekt, in ieder geval voor wat betreft de aangegeven energiemaatregelen, binnen drie jaar na dagtekening van deze beschikking te verrichten;
9. In het geval dat bij oplevering van het renovatieproject blijkt dat de gerealiseerde besparing op het totale primaire energiegebruik meer dan 15% afwijkt van de minimale ambitie (dus minder dan 35% i.p.v. 50%), komt de gehele financiële ondersteuning te vervallen, exclusief de kosten gemaakt voor deelname aan het kennis- en leerplan tot een maximum van 10% van

het beschikte bedrag, en moeten alle te veel betaalde voorschotten worden terugbetaald.

**Directoraat-Generaal
Wonen, Bouwen en
Integratie**
Directie Woningbouw
Cluster Energiebeleid
Gebouwde Omgeving

Artikel 4. Uitbetaling

1. De subsidie zal beschikbaar worden gesteld na schriftelijk verzoek van de aanvrager op de volgende momenten:
 1. Gezien de planning van het project zal in afwijking van het gestelde van de regeling, onmiddellijk na verzending van deze beschikking: 50% als voorschot van het totaal bedrag van € 250.000 = € 125.000,-;
 2. Na aanvang van de renovatiewerkzaamheden: 20% als voorschot van het totaal bedrag van € 250.000 = € 50.000,-;
 3. Bij subsidievaststelling: maximaal 30% van het restant bedrag van € 250.000 = € 75.000,-.
2. Betalingen vinden plaats op rekeningnummervan Triodos Vastgoedfonds NV te Zeist, na ontvangst van uw betalingsverzoek.
3. Ik verzoek u alle in deze beschikking verlangde financiële informatie, waaronder de betalingsverzoeken te zenden, onder vermelding van het verplichtingnummer, het kenmerk en de datum van deze beschikking:
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Financiële Administratie DGWBI/WB
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Het verdient de voorkeur als een betalingsverzoek of factuur digitaal wordt verstuurd. Het vereiste format is PDF. Het verzoek of factuur wordt gericht aan het volgende adres: postbusFA@minbzk.nl.
4. Onverschuldigd betaalde voorschotten kunnen door de minister worden teruggevorderd

Kenmerk
DGWBI/WB20120000483389

Artikel 5. Subsidievaststelling

1. Na realisatie van het project, maar uiterlijk binnen 8 weken na 1 september 2015, de datum waarop de activiteiten op grond van artikel 4, achtste lid, van deze subsidiebeschikking moeten zijn verricht, dient de subsidie-ontvanger een schriftelijke aanvraag tot vaststelling in te dienen, zoals beschreven in artikel 14 van het Subsidiebesluit experimenten en kennisoverdracht wonen.
2. Bij de aanvraag tot subsidievaststelling legt de subsidie-ontvanger rekening en verantwoording af omtrent de aan de activiteiten verbonden uitgaven en inkomsten, voor zover deze voor de vaststelling van de subsidie van belang zijn. Zoveel als mogelijk wordt in deze verantwoording aangesloten bij de indeling van de subsidie-aanvraag.
3. Deze verantwoording gaat vergezeld van een verklaring van een accountant als bedoeld in artikel 393, eerste lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek omtrent de in dat verslag vermelde bestedingen. Daarbij dient te worden gebruikt het in bijlage III bij deze beschikking opgenomen model en protocol.

4. Indien in het kader van de in deze beschikking opgenomen economische activiteiten sprake is van toekenning van een financieel of ander voordeel door een overheid of de Commissie van de Europese Unie anders dan de subsidie die op grond van deze beschikking aan de subsidieontvanger wordt verstrekt, wordt de subsidie op grond van deze beschikking zodanig vastgesteld dat geen subsidie wordt verstrekt waarmee het totale op grond van de communautaire regelgeving toegestane voordeel wordt overschreden.
5. Onverminderd de mogelijkheden tot wijziging of intrekking op grond van de artikelen 4:46, 4:48, 4:49 en 4:50 van de Awb, kunnen de subsidieverlening en -vaststelling gewijzigd of ingetrokken worden, indien de Commissie van de Europese Unie bij onherroepelijk besluit heeft vastgesteld, dat er sprake is van staatssteun welke niet verenigbaar is met de gemeenschappelijke markt, dan wel aan een positieve beschikking ingevolge artikel 7, vierde lid, van de Verordening (EG) Nr. 659/1999 van de Raad van 22 maart 1999 tot vaststelling van nadere bepalingen voor de toepassing van artikel 93 van het EG-Verdrag (PB L 83 van 27 maart 1999) voorwaarden verbindt, waarvan de minister of de subsidieontvanger van mening is dat deze niet acceptabel zijn.
6. Voor zover het totaal van de reeds verrichte betalingen het vastgestelde subsidiebedrag te boven gaat, zal terugvordering plaatsvinden.
7. De Minister van BZK zal binnen 8 weken na ontvangst van de volledige aanvraag tot vaststelling, de subsidie definitief vaststellen. De hoogte van de subsidie wordt vastgesteld overeenkomstig de bepalingen zoals vermeld in de oproep onder 8. sub "Hoogte subsidiebedrag realisatieprojecten".

Artikel 6. Slotbepalingen

Het ministerie van BZK heeft zich laten ondersteunen door SEV (inmiddels Platform31 geheten). Voor nadere inhoudelijke vragen kunt u zich wenden tot dr. I.J. Opstelten.

Voor andere vragen treedt als contactpersoon op drs. N.J. Benschop van Directie Woningbouw, Cluster Energiebeleid Gebouwde Omgeving.

Alle voorwaarden van het Subsidiebesluit experimenten en kennisoverdracht wonen en de Regeling Subsidiebesluit experimenten en kennisoverdracht wonen zoals vermeld in de aanhef van deze beschikking zijn van toepassing.

De in artikel 6 van het Subsidiebesluit experimenten en kennisoverdracht wonen genoemde indiening van een verzoek tot goedkeuring bij de Europese Commissie van een steunmaatregel op grond van artikel 88 (thans art. 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie), wordt ingevuld met toepassing van de algemene groepsvrijstellingsverordening. Deze verordening voorziet in een vrijstelling van de aanmeldingsverplichting van genoemd Verdragsartikel. Indien aan de voorwaarden wordt voldaan volstaat het zenden van een samenvatting van de gegevens over de steunmaatregel volgens een bij die verordening vastgesteld formulier.

**Directoraat-Generaal
Wonen, Bouwen en
Integratie**

Directie Woningbouw
Cluster Energiebeleid
Gebouwde Omgeving

Kenmerk

DGWBI/WB2012000483389

Deze subsidiebeschikking wordt ten behoeve van de voor de toekenning van staatssteun vereiste doorzichtigheid via internet bekend gemaakt door middel van het volgende internetadres:

www.rijksoverheid.nl/besluit-energiesprong-stationsweg-Groningen

**Directoraat-Generaal
Wonen, Bouwen en
Integratie**

Directie Woningbouw
Cluster Energiebeleid
Gebouwde Omgeving

Kenmerk

DGWBI/WB20120000483389

Hoogachtend,
de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
namens deze:

Drs. J.M.C. Smallenbroek
Directeur Woningbouw

U kunt binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit daartegen per brief bezwaar maken bij de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Postbus 20011, 2500 EA Den Haag.

Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend, voorzien zijn van een datum alsmede de naam en het adres van de indiener en dient vergezeld te gaan van een omschrijving van het besluit waartegen bezwaar wordt gemaakt en de gronden waarop het bezwaar berust en, zo mogelijk, een afschrift van het besluit waartegen het bezwaar is gericht. Het niet voldoen aan deze eisen kan leiden tot niet ontvankelijkheid van het bezwaarschrift.

Algemene inlichtingen over het indienen van een bezwaarschrift in het kader van de Algemene Wet Bestuursrecht kunt u verkrijgen door het downloaden of aanvragen van de brochure "bezwaar en beroep tegen een beslissing van de Overheid" van het ministerie van Veiligheid en Justitie bij Postbus 51, de informatiedienst van de Rijksoverheid.

Postbus 51 is bereikbaar via www.rijksoverheid.nl, het gratis telefoonnummer 0800-8051 op werkdagen van 08.00 tot 20.00 of per email via een contactformulier vermeld op <http://www.rijksoverheid.nl/contact>.

Aankondiging van twee subsidieregelingen van Energiesprong

Kantoren vernieuwen naar energieneutraal

1. Inleiding

Energiesprong is een programma dat de Stichting Experimenten Volkshuisvesting (SEV) uitvoert in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties/WWI. Energiesprong wil alle partijen in de gebouwde omgeving in beweging zetten om innovatief naar energiegebruik te kijken. Dat moet leiden tot een (gezamenlijke) sprong naar grootschalige toepassing van duurzame energie en een forse reductie van het gebruik van fossiele brandstoffen. Het uiteindelijke doel is om vanuit de utiliteitsbouw een substantiële bijdrage te leveren aan de doelstelling om in 2030 een halvering van het energiegebruik in de gebouwde omgeving ten opzichte van 1990 te bewerkstelligen.

Energiesprong is van mening dat voor het behalen van de verregaande duurzaamheidsambitie een andere manier van werken noodzakelijk is. Het vinden van oplossingen voor de split incentive problematiek hoort daarbij. Hierbij kan gedacht worden aan het sluiten van coalities van vragers en de keten van (deel)aanbieders, in plaats van de traditionele opdrachtgever-opdrachtnemer-onderaannemer aanpak. Maar ook aan het sturen op functionele prestaties en aan het samen delen van expertise vanuit een gedeeld belang.

Om ervaring op te doen met die nieuwe manier van denken en werken, heeft Energiesprong een subsidieprogramma opgezet voor renovatieprojecten in de kantorensector, waar een energiebesparing van minimaal 60% ten opzichte van het huidige gebruik gerealiseerd kan worden. Het programma bestaat uit twee onderdelen die wij in dit document toelichten, te weten:

1. Subsidieregeling voor de opstelling van een Technische Onderbouwing van duurzame gebouwconcepten;
2. Subsidieregeling voor de uitvoering van Duurzame Renovatieprojecten.

Een belangrijke doelstelling van Energiesprong is het teweeg brengen van een innovatieversnelling. Door het delen van de opgedane kennis in de verduurzamingsprojecten, worden anderen gestimuleerd om deze voorbeelden te volgen. Daarom stelt Energiesprong de voorwaarde om in ruil voor financiële ondersteuning, de kennis en de ervaring die een project opleveren, publiek bezit te maken en landelijk te delen vanuit Energiesprong.

De tender Duurzame Renovatieprojecten volgt in tijd op de tender Technische Onderbouwing. Om die reden kan kennis vanuit de eerste tender worden ingebracht bij de tweede tender. Partijen kunnen aan beide of aan één van beide tenders deelnemen. Er is geen gunningsrelatie tussen beide tenders. Geselecteerde projecten van de tender Technische Onderbouwing krijgen dus geen voorrang op de tender Duurzame Renovatieprojecten. Andersom geldt dat deelname aan de

tender Technische Onderbouwing geen voorwaarde is voor deelname aan de tender Duurzame Renovatieprojecten.

1.1 Leeswijzer

Hierna lichten wij eerst de achtergrond van de subsidieregeling in meer detail toe. Vervolgens lichten wij de twee onderdelen van het subsidieprogramma separaat toe. Van beide subsidieregelingen komen achtereenvolgens aan de orde: het doel, het beschikbare budget, de toelatingseisen, de selectiecriteria en –proces, de aanmeldingsprocedure en de planning. We sluiten af met een afrondend hoofdstuk.

2. Achtergrond van de subsidieregeling

2.1 Waarom juist kantoren ?

Deze regeling beoogt een energiesprong voor bestaande kantoren te realiseren. Begin 2012 zal een dergelijke regeling ook voor winkels worden gepubliceerd. Juist deze gebouwtypes zijn van belang voor de verduurzaming van de utiliteitssector omdat:

- Het totaal oppervlak van kantoren en winkels iets meer dan 50% van de gehele utiliteitsector betreft en het aandeel in het totaal energiegebruik van de utiliteitssector van kantoren en winkels betreft ongeveer 36% en 18% respectievelijk.
- Het specifiek energiegebruik per vierkante meter VVO (GJ/m^2) van deze gebouwtypes tot de hoogste in de utiliteitsector behoort, wat impliceert dat het besparingspotentieel voor dit type gebouwen dus ook het hoogst is.
- Hoge ambitie energieconcepten (> 45% energiebesparing) tot nog toe vooral gerealiseerd zijn in de nieuwbouw (zelfs tot aan energieneutraal). Onder de huidige marktcondities voor kantoren en winkels (leegstand) is juist een impuls in verduurzaming van de bestaande bouw noodzakelijk.
- Het belang van duurzaamheid bij ondernemers in deze deelsectoren is de laatste jaren onderkend, waardoor succesvolle voorbeelden vervolgens hun weg naar de markt kunnen vinden.

2.2 Doelgroep

Uit een, in opdracht van SEV uitgevoerde, marktanalyse* komt naar voren dat vier aspecten het succes van een duurzaamheidsambities bepalen, dat zijn locatie, gebouwtype, gebruiker en eigenaar. Alleen als deze vier aspecten de ambitie ondersteunen is verduurzaming zinvol. De verschillende actoren hebben verschillende belangen bij de verduurzaming, waardoor juist de afstemming van die belangen tussen gebouwgebruikers, -eigenaren en de marktpartijen nodig is voor de opgave van de komende jaren.

Het Experiment Kantoren vernieuwen naar energieneutraal biedt daarom financiële ondersteuning voor consortia. Een consortium bestaat per subsidieregeling uit:

1. Technische Onderbouwing: minimaal gebouweigenaren en technisch adviseurs.
2. Duurzame renovatieprojecten: gebouweigenaren, (combinatie van) aanbieders en indien aanwezig gebouwgebruikers(huurders).

Een consortium bestaat bij voorkeur uit vragers en (combinatie van) aanbieders van energiezuinige gebouwconcepten betrokken bij de totstandkoming van een energiezuinige gebouwde omgeving.

SEV beoogt bestaande plannen van verduurzamen van bestaande kantoren aan te zetten om tot een lager energiegebruik te komen en partijen te stimuleren plannen marktrijp te maken en deze uit te voeren.

* "Kansrijke vastgoedcombinaties voor verduurzaming" van Jones Lang LaSalle, 2011

2.3 Doelstelling

Met Kantoren vernieuwen naar energieneutraal worden randvoorwaarden gesteld aan deelnemende consortia om de volgende effecten te realiseren:

- Stimuleren van gebouweigenaren om hoge-ambitie gebouwconcepten (in de bestaande voorraad) te laten uitvoeren in samenspraak met de gebouwgebruiker.
- Reduceren van energievraag en inzet van duurzame energie voor zowel het gebouwgebonden als gebruiksgebonden energiegebruik.
- Totstandkoming sturing op functionele prestaties bij opdrachtgeverschap door gebouweigenaren vanuit oogpunt van de gebouwgebruiker.
- Verleiden van aanbodzijde om opschaalbare hoge ambitie gebouwconcepten te realiseren en te vermarkten.
- Ketensamenwerking gericht op open innovatie.
- Kennisontsluiting voor vraag- en aanbodzijde in samenwerking met SEV.

3. Tender Technische onderbouwing

3.1 Doel

Het doel van de tender Technische Onderbouwing is om partijen technische haalbaarheidsstudies uit te laten werken, die een energiereductie van minimaal 60% beogen. Het betreft specifiek haalbaarheidsstudies voor renovatieprojecten binnen de kantoren.

SEV wordt eigenaar van de haalbaarheidsstudies en zal deze kennis verspreiden om een innovatieversnelling teweeg te brengen. Opdrachtverlening van de technische onderbouwing vindt daarom plaats door SEV.

Het resultaat van dit van de Technische Onderbouwing regeling is ten eerste genereren van (meer) marktrijpe duurzame renovatieplannen en ten tweede inzicht te verschaffen in mogelijke beperkingen als de verduurzamingsambitie niet haalbaar blijkt. De Technische Onderbouwing kan ook een alternatief scenario bieden voor een reeds bestaand plan of initiatief.

3.2 Subsidiebudget

Aan financiële ondersteuning voor de vervaardiging van technische onderbouwingen is in totaal 100.000 euro beschikbaar voor onderbouwing van plannen gericht op renovatie van kantoren Per aangewezen project wordt maximaal 15.000 euro van de werkelijk gemaakte kosten voor de technische onderbouwing vergoed.

De betaling geschiedt op basis van nacalculatie met een maximum van 15.000 euro. Bevoorschotting vindt niet plaats. Voor de vaststelling van de hoogte van de uiteindelijke financiële ondersteuning dient men een gedetailleerde kostenopgave op te sturen naar SEV binnen 3 maanden na opdrachtverlening.

3.3 Toelatingseisen

Om in aanmerking te komen voor de subsidie gelden de volgende toelatingseisen:

- A. Aanwezigheid van een door het beoogde consortium getekende intentieverklaring, waaruit blijkt dat een technische onderbouwing zal worden opgesteld voor een gebouw (en gebruiks-) concept dat het totale[†] primaire energiegebruik per m² Verhuurbaar Vloer Oppervlak (VVO) met minimaal 60% verlaagt ten opzichte van het referentiegebruik voor dat specifieke gebouw en bijbehorende gebruiksfunctie. Voor de Technische Onderbouwing geldt:
 - o Als referentiegebruik geldt het totaal gemiddeld energiegebruik van de afgelopen 3 jaar van gebruik voor dat specifieke gebouw, eventueel gecorrigeerd voor leegstand.

† Het gaat om het totaal van het energiegebruik:

1. gerelateerd aan het gebouwgebonden energiegebruik (klimatisering, verlichting, warm tapwater e.d.),
2. gerelateerd aan de gebruikersactiviteiten (b.v. gebruiksapparatuur, maar ook kantine en intern transport indien aanwezig) binnen het gebouw

- Bovendien geldt dat de toekomstige ruimtewarmtevraag van het gebouw niet boven de 0,14 GJ/m² VVO mag komen.
 - Binnen het gebied afgenomen warmte en/of koude van een warmte(-koude)net, kan ook deel uitmaken van de maatregelen om aan het energieambitieniveau te voldoen. Het primaire energiegebruik dat aan het warmtenet is gerelateerd, moet bepaald worden met behulp van de rendementen voor de desbetreffende installatie, zoals vermeld in de NEN 7120, de NVN 7125 dan wel op basis van gelijkwaardigheidsverklaring.
- B. De beoogd uitvoerende partij/partijen voor de vervaardiging van de Technische Onderbouwing van de gebouwconcepten dient/dienen over voldoende kennis en ervaring te beschikken om deze Technische onderbouwing te kunnen uitvoeren. Hierbij geldt:
- Ervaring dient aangetoond te worden door overlegging van minimaal 2 referenties op gebied van gerealiseerde energetische renovaties.
 - Er dient gebruik gemaakt te worden van erkende gebouwsimulatiemodellen zoals TRNSYS, Energy+, PHPP of gelijkwaardig[†].

3.4 Selectiecriteria en -proces

- Aanvragen voor financiering van een technische onderbouwing kunnen worden ingediend vanaf de indieningdatum, 6 februari 2012.
 - Een aanvraag bestaat minimaal uit een verklaring van het consortium (indien van toepassing) uit welke partijen dit bestaat en wie de gemachtigde penvoerder is, een aanbiedingsbrief ondertekend door de penvoerder, twee referenties van de beoogde uitvoerder van de technische onderbouwing, het volledig ingevulde model projectplan voor de technische onderbouwing en de ingevulde impacttool Kantoren.
 - Inzendingen ontvangen vóór de indieningdatum worden als niet ontvangen beschouwd.
 - Onvolledige aanvragen worden pas als ontvangen beschouwd wanneer alle gevraagde stukken, volledig ingevuld c.q. van onderbouwing voorzien, zijn ontvangen.
 - Indien stukken ontbreken, wordt de penvoerder hiervan binnen 1 week op de hoogte gesteld en heeft het consortium dan de mogelijkheid de ontbrekende stukken aan te leveren. In dit laatste geval geldt de datum van de poststempel van het laatst ontvangen stuk als de indieningdatum.
- Toekenning van aanvragen voor financiering van een Technische onderbouwing welke voldoen aan de toelatingseisen vermeld in 3.3 en zijn ingediend na 6 februari 2012, geschiedt op volgorde van binnenkomst, waarbij het poststempel geldt als datum van indiening.
- In het geval dat meerdere aanvragen op dezelfde datum binnenkomen, die elk voldoen aan de toelatingseisen vermeld in 3.3, en tezamen overschrijding van het totaal budget voor

[†] Een gebouwsimulatiemodel mag als gelijkwaardig worden beschouwd, wanneer het een dynamisch rekenmodel is waarmee naast energiestromen ook binnenmilieuaspecten (zoals luchtkwaliteit en temperatuuroverschrijdingsuren) kunnen worden berekend. Dit model dient te zijn gebenchmarked met praktijkmetingen of één van de genoemde modellen.

technische onderbouwingen zouden veroorzaken, vindt selectie plaats tot aan het maximumbudget. Hierbij wordt de volgende selectiemethode gehanteerd:

1. Opschalingpotentieel van het project in termen van energetische impact voor Nederland. Slagingskans van het project. Dit dient bepaald te worden met behulp van de impacttool, behorende bij deze regeling. Wanneer meerdere projecten hierna even hoog scoren zal het volgende criterium worden gebruikt voor keuze tussen deze projecten:
 2. De slagingskans dat de technische studie daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden hangt in belangrijke mate samen met de verhuurbaarheid van het project. Om die reden is dit selectie criterium dat projecten met een beter verhuurperspectief voorrang krijgen. Het verhuurperspectief wordt berekend door vermenigvuldiging van het percentage verhuurd na renovatie met het aantal jaren verhuur daarvan. Bij meerdere huurders worden de afzonderlijke producten (% verhuurd oppervlak x restant huurperiode) dus gesommeerd van alle huurders. Wanneer meerdere projecten hierna even hoog scoren zal het volgende criterium worden gebruikt voor keuze tussen deze projecten:
 3. Binnen het project te bereiken maximale besparing van het primair energiegebruik per m² VVO.
- Zolang het maximum budget van de regeling (zie 3.2) nog niet volledig is benut kunnen nieuwe aanvragen worden ingediend, tot maximaal 1 maand, d.d. 5 maart 2012, na indieningsdatum van de Technische onderbouwing.

3.5 Aanmelden

Voor de aanvraag voor de technische onderbouwing, dient het bijbehorende model projectplan Technische Onderbouwing volledig te worden ingevuld, dat te downloaden is van de website www.energiesprong.nl. Het consortium dient zorg te dragen voor een penvoerder, zijnde niet een publieke partij, die namens alle deelnemende partijen zowel de indiening als de afhandeling verzorgt.

De aanvraag kan per mail of schriftelijk worden ingediend bij: SEV/Energiesprong, mailadres: energiesprong@sev.nl, postadres: postbus 1878, 3000 bW Rotterdam. Vragen over deze tender kunt u per mail stellen aan dezelfde persoon.

3.6 Planning

- De inschrijvingstermijn van de tender Technische Onderbouwing opent op 6 februari 2012 en sluit op 5 maart 2012. In die periode worden aanvragen in behandeling genomen;
- De Technische Onderbouwing dient opgeleverd te worden uiterlijk 2 maanden na opdrachtverlening vanuit SEV voor de opstelling daarvan;
- Een gedetailleerde kostenopgave dient binnen 3 maanden na opdrachtverlening gestuurd te worden aan SEV.

4. Vooraankondiging Tender Duurzame Renovatieprojecten

4.1 Doel

Het doel van de tender Duurzame Renovatieprojecten is om partijen renovatieprojecten uit te laten voeren, die een energiereductie van minimaal 60% beogen. Het betreft specifiek verduurzamingsprojecten binnen de kantorensector.

Het resultaat is de oplevering van verregaande duurzame renovatieprojecten. Deze projecten kunnen voortkomen uit de tender Technische Onderbouwing, maar kunnen ook (voor SEV) nieuwe renovatieprojecten betreffen.

4.2 Subsidiebudget

Het totale subsidiebudget voor de Duurzame Renovatieprojecten is 1.500.000 euro.

De uiteindelijke vaststelling van de hoogte van het subsidiebedrag per project wordt bepaald aan de hand van de werkelijk geleverde energieprestaties, als bepaald volgens toepassing van de toelatingseisen (zie 4.3B). Het subsidiebedrag per traject is 115 €/GJ_primair bespaard, tot maximaal het subsidieplafond. Het subsidieplafond is het laagste bedrag van de volgende twee mogelijkheden:

1. 250.000 euro
2. 40% van (subsidiabele projectkosten – energiekostenreductie). Subsidiabele projectkosten zijn de meerinvesteringen die nodig zijn om de renovatie boven bouwbesluitniveau te tillen. De hoogte van de energiekostenreductie wordt berekend als zeven maal de bespaarde jaarlijkse energiekosten van het specifieke gebouw. Waarbij als referentiegebruik voor de totale jaarlijkse energiekosten, het jaargemiddelde gebruik van de afgelopen 3 jaren van gebruik wordt gehanteerd, eventueel gecorrigeerd voor gedeeltelijke leegstand en vertaald naar energieprijzen 2011.

In formule: $S = \min (250.000; 0,4 * (P - 7 * B * J))^{\S}$

Met:

- S = Subsidieplafond in euro
- P = Subsidiabele Projectkosten in euro
- B = Besparingspercentage
- J = Jaarenergiekosten in euro gecorrigeerd voor 2011 energieprijzen

[§] Dit komt er in feite op neer dat het subsidieplafond ten hoogste 40% van de onrendabele meerinvesteringen voor het bereiken van de reductie in primair energiegebruik mag bedragen, met een maximum van € 250.000 per project. Hierbij worden alle projectkosten die de over een periode van 7 jaar geculmineerde vermeden jaarenergiekosten van de gebouwgebruikers, ten gevolge van de reductie in primair energiegebruik binnen het project, te boven gaan als onrendabel beschouwd.

Voor het bepalen van de jaarenergiekosten moet gerekend worden met gebruikerstype afhankelijke tarieven**, bepaald met behulp van de energieprijsmodule van de agentschap.nl "Energieprijzen Utiliteitsbouw versie 2011_0.xlsx", te downloaden van de website www.energiesprong.nl of <http://www.agentschapnl.nl/content/energieprijzen-utiliteitsbouw-versie-2011>

Toegestane kosten

1. De in aanmerking komende kosten zijn de extra investeringskosten die noodzakelijk zijn om een niveau van milieubescherming te bereiken dat de betrokken communautaire normen of - bij ontstentenis daarvan - nationale normen overtreft. Het gaat om alle extra investeringskosten wanneer het een renovatie betreft waarvoor een bouwvergunning niet vereist is, omdat hiervoor geen communautaire cq. nationale normen zijn voor energiebesparing in de bestaande bouw. Wanneer voor de renovatie wel een vergunning vereist is, betreft het alle extra investeringskosten die de wettelijk voorgeschreven Energieprestatiecoëfficiënt (energieprestatie-eis zoals gesteld in het Bouwbesluit) te boven gaan.
2. De in aanmerking komende investering moet gebeuren in de vorm van materiële en/of immateriële activa.
3. De in aanmerking komende kosten:
 - a. worden berekend exclusief de exploitatiebaten die betrekking hebben op de extra investering voor energiebesparing en die zijn ontstaan in de eerste zeven jaar;
 - b. worden berekend exclusief de exploitatiekosten die betrekking hebben op de extra investering voor energiebesparing.
4. De berekeningen van de in aanmerking komende kosten worden door een externe accountant gecertificeerd.

Bevoorschotting/Vaststelling

Bevoorschotting zal plaatsvinden in lijn met een drietal fases in het project:

- Projecttoewijzing: 20%
- Aanvang bouwwerkzaamheden: 50%
- Oplevering: 30%

Voor de vaststelling van de subsidie dient men het bijbehorende document 'Vaststellingsverzoek realisatie' op te sturen naar SEV uiterlijk binnen 3 jaar na de beschikkingsdatum. Op basis hiervan en de bevindingen bij oplevering zal het definitieve subsidiebedrag worden bepaald. In het geval dat bij oplevering van het Duurzame Renovatieproject blijkt dat de gerealiseerde besparing op het totale primaire energiegebruik meer dan 15% afwijkt van de minimale ambitie (dus minder dan 45% i.p.v. 60%), komt de gehele subsidie te vervallen en moeten alle betaalde voorschotten worden terugbetaald.

** Zie ook: <http://www.senternovem.nl/kompas/energiecijfers/energieprijzen.asp>

Stapeling

Stapelingsmogelijkheden met andere regelingen is mogelijk, dubbelen van subsidies is niet mogelijk. Dit houdt in dat kosten die reeds gesubsidieerd worden vanuit andere (lokale, regionale, nationale of Europese) regelingen niet meer kunnen worden opgevoerd als projectkosten, zoals bedoeld onder toegestane kosten.

4.3 Toelatingseisen

Om als consortium in aanmerking te kunnen komen voor subsidie voor een Duurzaam Renovatieproject, moet het project van het consortium in ieder geval aan de volgende voorwaarden voldoen:

- A. Het gebouw dan wel gebouwencomplex, dient voor meer dan 70% van het Verhuurbaar Vloer Oppervlak (VVO) een kantoorfunctie te hebben of te krijgen. Alle verdere eisen ten aanzien van het project, vermeld in deze regeling, worden alleen betrokken op het deel van het gebouw met deze primaire gebouwfunctie.
- B. Realisatie van een gebouw (en gebruiks-)concept dat het totale^{††} primaire energiegebruik per m² VVO met minimaal 60% verlaagt ten opzichte van het referentiegebruik voor dat specifieke gebouw en bijbehorende gebruiksfunctie.
 - Als referentiegebruik geldt het totaal jaargemiddeld energiegebruik van de afgelopen 3 jaar van gebruik voor dat specifieke gebouw, indien van toepassing gecorrigeerd voor leegstand.
 - Bovendien geldt dat de ruimtewarmtevraag van het gebouw niet boven de 0,14 GJ/m² VVO mag komen.
 - Binnen het gebied afgenomen warmte en/of koude van een warmte(-koude)net, kan ook deel uitmaken van de maatregelen om aan het energieambitieniveau te voldoen. Het primaire energiegebruik dat aan het warmtenet is gerelateerd, moet bepaald worden met behulp van de rendementen voor de desbetreffende installatie, zoals vermeld in de NEN 7120, de NVN 7125 dan wel op basis van gelijkwaardigheidsverklaring.
 - Er dient gebruik gemaakt te worden van erkende gebouwssimulatiemodellen zoals TRNSYS, Energy+, PHPP of gelijkwaardig^{‡‡}.
 - Een team van experts, ingesteld door de SEV, toetst het verduurzamingsvoorstel.
- C. Het gebouw dient een goed verhuurperspectief na renovatie te hebben. Dit kan worden aangetoond op 1 van de volgende 2 wijzen:

†† Het gaat om het totaal van het energiegebruik:

1. gerelateerd aan het gebouw gebonden energiegebruik (klimatisering, verlichting, warm tapwater e.d.),
2. gerelateerd aan de gebruikersactiviteiten (b.v. gebruiksapparatuur, maar ook kantine en intern transport indien aanwezig) binnen het gebouw

‡‡ Een gebouwssimulatiemodel mag als gelijkwaardig worden beschouwd, wanneer het een dynamisch rekenmodel is waarmee naast energiestromen ook binnenmilieuaspecten (zoals luchtkwaliteit en temperatuuroverschrijdingsuren) kunnen worden berekend. Dit model dient te zijn gebenchmarked met praktijkmetingen of één van de genoemde modellen.

1. Het te renoveren kantoor moet voor het consortium beschikbaar te zijn, de huurder (of 50% van de huurders) na renovatie moet bekend zijn én het huurcontract moet nog een minimale resterende looptijd van 5 jaar hebben.
2. In geval van een > 50% leegstaand kantoorgebouw dient de slagingskans van het renovatieproject aangetoond te worden door de locatie van het gebouw, wat het verhuurperspectief grotendeels bepaalt. Voor kantoren geldt dat het moet voldoen aan minimaal 1 van de 2 onderstaande eisen:
 - a. De locatie moet zich binnen een straal van 500 meter van een Intercitystation bevinden.
 - b. De locatie moet zich binnen een straal van 500 meter van het centrum van een G4- of G32-stad bevinden.

Ad.a. Intercitystations zijn terug te vinden op http://nl.wikipedia.org/wiki/Lijst_van_Nederlandse_Intercitystations.

Ad.b. De G4 zijn terug te vinden op <http://www.grotevier.nl/>. De G32 zijn terug te vinden op <http://g32.nl/>.
- D. De fysieke realisatie van het project, in ieder geval voor wat betreft de aangegeven energiemaatregelen, moet binnen drie jaar na beschikkingsdatum plaats hebben gevonden.
- E. Het project moet worden getrokken door een consortium van gebouweigenaar en bouw-/adviespartij(en) en, bij aanwezigheid, de gebouwgebruiker(s). De gebouweigenaar mag geen overheidsinstelling zijn.
- F. De bouw-/adviespartijen in het consortium moet bestaan uit minimaal 4 verschillende disciplines. Disciplines binnen het consortium kunnen bijvoorbeeld zijn projectontwikkelaar, bouwbedrijf, architect, toeleverancier, installateur, financier, energiebedrijf, kennisinstelling, adviesbureau. Deelnemende bedrijven kunnen meer dan 1 discipline inbrengen, mits deze in consortiumverband ook alle gedurende het gehele totstandkomingproces risicodragend betrokken zullen zijn.
- G. Het consortium dient een organisatiestructuur op te stellen, waaruit duidelijk een taakverdeling en verantwoordelijkheden per projectpartner blijken.
- H. Elke projectpartner in het consortium moet actief meewerken aan het monitoren van de energie gerelateerde aspecten, economische aspecten (kosten en waardeontwikkeling) en comfort (CO₂, temperatuur, relatieve vochtigheid) aspecten van het project; technisch, procesmatig en sociaal, en het delen van de kennis ontwikkeld binnen het experiment, zowel tijdens als (minimaal) tot 1 jaar na oplevering van het project.
- I. Van het totale subsidiebedrag dient minimaal 10% ingezet te worden voor het kennis- en leertraject van het consortium. De invulling van het kennis- en leertraject van het consortium dient vorm gegeven te zijn in de aanvraag middels een leerplan. Het leerplan dient inzichtelijk te maken hoe de opgedane kennis en ervaring met de gehanteerde technieken en procesvernieuwing bij de realisatie van het traject breder kan worden toegepast (extern leereffect) en doorwerkt binnen betrokken consortium partners (intern leereffect). De consortiumpartijen dienen actief bij te dragen aan het kennis- en leertraject en de ontsluiting

- van de opgedane kennis. Alle kennis die ontwikkeld wordt binnen het experiment zal openbaar gemaakt worden voor zover niet (aantoonbaar) bedrijfsgevoelig.
- J. Het consortium dient bij zowel het (renovatie)ontwerp van het gebouw als de kennisoverdracht over het gebouwconcept naar de (toekomstige) gebruikers aandacht te besteden aan de invloed van gebruikersgedrag. Het gaat hierbij vooral om inzichtelijk maken op welke wijze gebruikersgedrag (afgeleid van bijvoorbeeld de bedrijfsactiviteiten van de gebruiker) van invloed zal zijn op het uiteindelijke energiegebruik per m² en hoe dit positief beïnvloed kan worden. Hiervoor wordt door het consortium een gebruikers- en beheerhandleiding opgesteld.

4.4 Selectiecriteria en –proces

- Aanvragen voor subsidie ter realisatie van het traject kunnen worden ingediend vanaf de indieningsdatum, 7 mei 2012.
 - Een aanvraag bestaat minimaal uit een verklaring van het consortium uit welke partijen dit bestaat en wie de gemachtigde penvoerder is, een aanbiedingsbrief ondertekend door de penvoerder, het volledig ingevulde model projectplan voor de technische onderbouwing inclusief vereiste bijlagen en de ingevulde impacttool Kantoren.
 - Inzendingen ontvangen voor de openstellingdatum worden als niet ontvankelijk beschouwd.
 - Onvolledige aanvragen worden pas als ontvangen beschouwd wanneer alle gevraagde stukken volledig ingevuld c.q. van onderbouwing zijn voorzien zijn ontvangen.
 - Indien stukken ontbreken, wordt de penvoerder hiervan binnen 1 week op de hoogte gesteld en het consortium heeft dan de mogelijkheid de ontbrekende stukken aan te leveren. In dit laatste geval, geldt de datum van de poststempel van het laatst ontvangen stuk als de indieningsdatum.
- Ingediende Duurzame Renovatieprojecten voor kantoren die voldoen aan de (in 4.3) gestelde toelatingseisen, worden inhoudelijk getoetst door een onafhankelijke expertgroep op technische haalbaarheid, alvorens tot definitieve subsidiebeschikking over te gaan en de hoogte van het subsidiebedrag vast te stellen.

De expertgroep wordt ingesteld door SEV en zal bestaan uit vertegenwoordigers van kennisinstellingen, met inhoudelijke expertise rondom energiereductie op gebouwniveau in het algemeen en specifiek daarvoor toe te passen technologieën in het bijzonder. Leden van de expertgroep mogen niet betrokken zijn bij één of meer van de ingediende aanvragen/projecten.
- Een interview van de indieners door de expertgroep over de voorstellen kan deel uit maken van de beoordelingsronde. Indien vanuit de expertgroep met onderbouwde argumenten, gereede twijfel wordt geuit omtrent de technische haalbaarheid van het beoordeelde project, zal SEV aan het ministerie BZK adviseren het project af te wijzen voor subsidiering.

- Zolang het maximum budget van de regeling (zie 4.2) nog niet volledig is benut kunnen nieuwe aanvragen worden ingediend, tot maximaal 2 maanden, d.d. 6 juli 2012 na de openstellingsdatum.
- Subsidietoewijzing aan een consortium als deelnemer aan het experiment Kantoren vernieuwen naar energieneutraal, specifiek het onderdeel Duurzame Renovatieprojecten, welke na de openstellingdatum wordt ingezonden, geschiedt op volgorde van binnenkomst van de projectvoorstellen welke aan alle in 4.3 vermelde toelatingseisen voldoen, waarbij het poststempel geldt als datum van indiening.
- In het geval dat meerdere projectvoorstellen op dezelfde datum binnenkomen, die allen voldoen aan de voorwaarden vermeld in 4.3, en tezamen overschrijding van het experimentbudget zouden veroorzaken, zal een selectie plaatsvinden tot aan het experiment budget. Hierbij wordt de volgende selectiemethode gehanteerd:
 1. Opschalingpotentieel van het project in termen van energetische impact voor Nederland. Dit dient bepaald te worden met behulp van de impacttool, behorende bij deze regeling. Wanneer meerdere projecten hierna even hoog scoren zal het volgende criterium worden gebruikt voor keuze tussen deze projecten:
 2. Slagingskans van het project. De slagingskans dat de renovatie daadwerkelijk op tijd gerealiseerd gaat worden hangt in belangrijke mate samen met het verhuurperspectief van het project. Slagingskans van het project. De slagingskans dat de technische studie daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden hangt in belangrijke mate samen met de verhuurbaarheid van het project. Om die reden is het eerste selectiecriterium dat projecten met een beter verhuurperspectief voorrang krijgen. Het verhuurperspectief wordt berekend door vermenigvuldiging van het percentage verhuurd na renovatie met het aantal jaren verhuur daarvan. Bij meerdere huurders worden de afzonderlijke producten (% verhuurd oppervlak x restant huurperiode) dus gesommeerd van alle huurders. Wanneer meerdere projecten hierna even hoog scoren zal het volgende criterium worden gebruikt voor keuze tussen deze projecten:
 3. Binnen het project te bereiken maximale besparing van het primair energiegebruik per m² VVO.

4.5 Aanmelden

Bij het inschrijven op de tender van Duurzame Renovatieprojecten dient het model projectplan Duurzame Renovatieprojecten volledig te worden ingevuld, dat te downloaden is van de website www.energiesprong.nl. Het samenwerkingsverband/consortium dient zorg te dragen voor een penvoerder, zijnde niet een publieke partij, die namens alle deelnemende partijen zowel de indiening als de afhandeling verzorgt.

De aanvraag kan per mail of schriftelijk worden ingediend bij: SEV/Energiesprong, mailadres: energiesprong@sev.nl, postadres: postbus 1878, 3000 bW Rotterdam Vragen over deze tender kunt u per mail stellen aan dezelfde persoon.

Al voordat de inschrijvingstermijn opent kunnen partijen aangeven interesse te hebben in een uiteindelijke subsidieaanvraag. In ruil daarvoor worden zij op de hoogte gehouden via voorlichtingsbijeenkomsten en ontvangen zij de resultaten van de tender Technische Onderbouwing. Bij voorkeur wordt het betreffende gebouw waarmee men voornemens is deel te nemen aangegeven. Hiervoor kan een mail of brief gestuurd worden naar: SEV/Energiesprong, mailadres: energiesprong@sev.nl, postadres: postbus 1878, 3000 bW Rotterdam. Het tonen van interesse heeft geen invloed op uiteindelijke toekenning van een subsidie voor Duurzame Renovatieprojecten.

Opdrachtverlening en Beschikking

Beschikking en subsidieverstrekking van de experimenten in de realisatiefase vindt plaats door het ministerie van Binnenlandse Zaken, op voordracht van SEV, na toetsing van haalbaarheid van de voor subsidie in aanmerking komende plannen door een door SEV samengestelde expertgroep.

4.6 Planning

- De informatiebijeenkomsten zullen in januari en februari worden georganiseerd, tijdstip en locatie worden vanaf begin januari 2012 vermeld op de website: www.energiesprong.nl.
- Projecten voor de tender Duurzame Renovatieprojecten kunnen worden ingediend vanaf 7 mei 2012.
- De inschrijfperiode voor Duurzame Renovatieprojecten loopt van 7 mei 2012 tot en met 6 juli 2012, mits het subsidiebudget toereikend is.

5. Ten slotte

Het realiseren van een Energiesprong op de Nederlandse vastgoedmarkt is het 'grotere' doel van SEV. De subsidieregeling voor de Technische onderbouwing en de Duurzame Renovatieprojecten voor kantoorgebouwen zijn hier een onderdeel van. Meer informatie over de initiatieven van SEV/Energiesprong is te vinden op website: www.energiesprong.nl.

SEV wil met de hierboven omschreven subsidieregeling de kantorenmarkt bewegen in de richting van verregaande verduurzaming van bestaand vastgoed. Ten eerste draagt dit bij aan het behalen van de energiedoelstellingen van de Nederlandse overheid. Ten tweede biedt SEV hiermee partijen de mogelijkheid om verduurzamingsmogelijkheden te onderzoeken en daadwerkelijk uit te voeren. Technisch aanwezige kennis kan zo in de praktijk worden gebracht. Ten derde kan de gehele vastgoedmarkt lering trekken uit dergelijke voorbeeldtrajecten, met als doel om meer initiatieven aan te wakkeren.

Als er vragen zijn over de tender Technische onderbouwing ofwel de tender Duurzame Renovatieprojecten, neem dan, bij voorkeur per mail contact op met het team van de Energiesprong, mailadres: energiesprong@sev.nl.

Bijlage

Modelprojectplan Technische Onderbouwing

Modelprojectplan Duurzame Renovatieprojecten



SEV/Energiesprong
t.a.v. Dhr. I. Opstelten
Postbus 1878
3000 BW Rotterdam

Datum : 7 mei 2012

Kenmerk : MPR2830

Onderwerp : Aanvraag Duurzaam renovatieproject binnen de tender 'Kantoren vernieuwen naar energieneutraal'.

Geachte heer Opstelten,

Bijgaand treft u de subsidieaanvraag aan in het kader van de regeling Energiesprong.

Aanvrager : Triodos Vastgoedfonds NV
Project : Kantoren pand Stationsweg Groningen
Locatie : Stationsweg Groningen

Intermediair en correspondentieadres

Van Draeckeburch verzorgt de subsidieaanvragen voor de bovengemelde instantie. Wij verzoeken u dan ook vriendelijk Van Draeckeburch als correspondentieadres te voeren.

Hieronder treft u van ons als penvoerder, namens het consortium:

- Adres en contact gegevens
- het IBAN nummer,
- het bankrekeningnummer waarnaar de (voorschot)bedragen kunnen worden overgemaakt.

Van Draeckeburch VOF
Contactpersoon de heer R.P. Visker

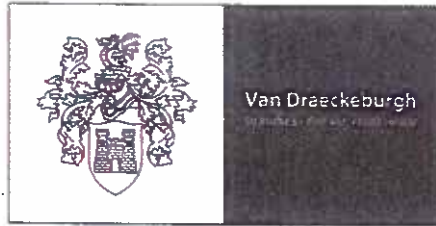
E-mail: info@vdsf.nl
Telefoon: +31 30 22 89 240

Postbus 292
3720 AG Bilthoven

Bankrekeningnummer: ;

IBAN nummer: ;

T.n.v. ;



Aangezien het huurcontract een vertrouwelijk document is, geven wij, namens de opdrachtgever geen toestemming tot het publiceren van bijlage 2 van het projectplan.

Vriendelijk bedankt voor uw medewerking. Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u ons altijd telefonisch bereiken op het vermelde nummer.

Met vriendelijke groet,



Van Draeckeburgh
drs. M.B. Gmelich

Bijlage:

- Projectplan in tweevoud
- Machtiging



Kantoren vernieuwen naar energieneutraal Stationsweg 1 Groningen



Van Draeckeburgh
SUBSIDIES - FINANCIËLE REGELINGEN

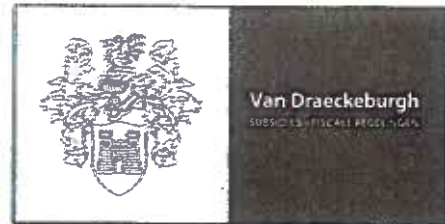
Datum : 7 mei 2012
Opdrachtgever : Triodos Vastgoedfonds NV
Project : Kantoor Stationsweg 1 te Groningen
Auteurs : R.P. Visker & M. Kiliç
Onderwerp : Duurzame renovatie kantoor

tel: +31 30 228 92 40
fax: +31 30 228 92 41
info@vdsf.nl

Postadres
Postbus 292
3720 AG Bilthoven

Bezoekadres
Rembrandtlaan 35
3723 BG Bilthoven

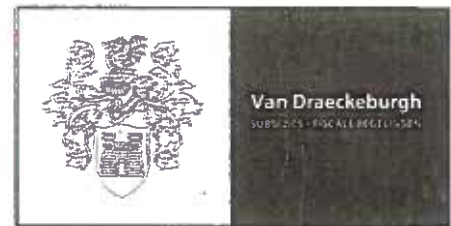
Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012



Inhoudsopgave

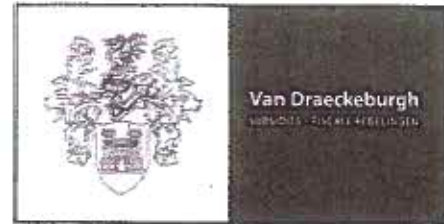
1	MANAGEMENTSAMENVATTING	4
1.1	DOELSTELLING & ACHTERGROND.....	4
1.2	BEKNOPT BESCHRIJVING VAN HET PROJECT.....	4
1.3	PROJECTPARTNERS EN PROJECTORGANISATIE.....	5
1.4	BIJDRAGE AAN DE DOELSTELLINGEN VAN DE REGELING.....	6
1.5	OPSCHALINGSPERSPECTIEF EN ECONOMISCHE HAALBAARHEID.....	7
2	DEELNEMERS EN DERDEN	8
2.1	ALGEMEEN.....	8
2.2	CONSORTIUM PARTNERS.....	11
2.3	UITBESTEDINGSRELATIES.....	17
3	ACHTERGROND	20
3.1	AANLEIDING EN PROBLEEMSTELLING VAN HET PROJECT.....	20
3.2	DOELSTELLING.....	21
3.3	DE RESULTATEN VAN HET VOORONDERZOEK.....	22
3.4	BESCHRIJVING EN TOELICHTING VAN BESCHIKBARE INFORMATIE.....	25
3.5	OPENBARE SAMENVATTING.....	25
4	SELECTIE GEBOUWEN	26
4.1	VOLDOEN AAN DE TOELATINGSKRITERIA 4.3A.....	27
4.2	VERHUURPERSPECTIEF VAN HET GEBOUW NA RENOVATIE.....	27
5	TECHNISCHE ONDERBOUWING & DOELSTELLING REDUCTIE PRIMAIR ENERGIEGEBRUIK	29
6	KENNIS- EN LEERPLAN EN ROL VAN DE GEBOUWGEBRUIKER	30
7	SELECTIECRITERIA	34
7.1	OPSCHALINGPOTENTIEEL VAN HET PROJECT.....	34
7.2	SLAGINGSKANS VAN HET PROJECT.....	36
7.3	BESPARING PRIMAIR ENERGIEGEBRUIK.....	39
8	REALISATIE EN FASERING	40
8.1	BESCHRIJVING INTEGRAAL TOTSTANDKOMINGSPROCES (HET GEHELE PROCES BESCHREVEN VAN HET BOUWPROJECT, VAN IDEEVORMING TOT REALISATIE).....	40
8.2	FASERING EN PLANNINGSSHEMA.....	46
8.3	PROJECTKOSTEN.....	47
9	ONDERTEKENING	48
	BIJLAGE I SAMENWERKINGSOVEREENKOMST	50
	BIJLAGE II VERHUURCONTRACT	54
	BIJLAGE III FOTO'S BESTAANDE SITUATIE	75

Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012



BIJLAGE IV ARTIKEL "TWEEDE GROEN LEVEN VOOR ENERGIE SLURPEND KANTOOR" 76
BIJLAGE VI: GEBOUWSIMULATIEMODEL 81

Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012



1 Managementsamenvatting

1.1 Doelstelling & achtergrond

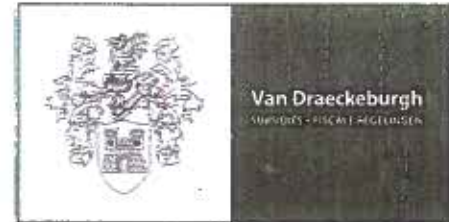
Nederland heeft een duurzaamheidsdoelstelling gesteld om in 2020, 20% van de energievraag op te wekken uit duurzame energiebronnen. Daarnaast is er behoefte aan technische kennis op het gebied van verduurzamingsmogelijkheden in bestaande kantoorpanden. Het consortium wil hier graag een bijdrage aan leveren. Een project als dit zou een opstap kunnen zijn voor partijen die een soortgelijk project willen realiseren maar dit nog niet aandurven.

1.2 Beknopte beschrijving van het project

Dit project betreft het verduurzamen van een kantoorpand in het centrum van Groningen, met 5.150 m² VVO, nabij het treinstation. Het gebouw zal energetisch verbeterd worden van een G energielabel naar een A+ energielabel. Dit wordt op een manier gedaan waarbij er rekening gehouden wordt met het minimaal produceren van afval. Zo is er gekozen de spouwmuur niet extra te isoleren, omdat dit tot volledige vervanging en sloop van het bestaande metselwerk zou leiden. Hiervoor in de plaats zal er bij alle kantoorafdelingen HR+++ (triple) glas en bij de centrale, vide HR++ beglazing aangebracht worden. Daarnaast zal het gebouw een moderne en aantrekkelijke uitstraling krijgen. Er is maximaal rekening gehouden met duurzaamheid. Dit uit zich niet alleen in de energetische verbetering van het gebouw, maar ook op gebruikersniveau. Een paar voorbeelden hiervan zijn:

- in het Atrium wordt een grote opvallende maar ook ergonomische trap geplaatst welke gebouwgebruikers stimuleert om minder gebruik te maken van de lift;
- het gebruik van fiets en trein wordt gestimuleerd (fietsenstalling neemt toe tot 100 plekken);
- het autogebruik wordt ontmoedigd hetgeen gezien de locatie t.o.v. openbaar vervoer ook reëel mogelijk is;
- er zullen aansluitingen gerealiseerd worden t.b.v. elektrische auto's.

Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012



1.3 Projectpartners en projectorganisatie

Gebouweigenaar:

Triodos Vastgoedfonds NV is een fonds dat investeert in duurzame projecten. Zij heeft als missie positief maatschappelijke, ecologische en culturele veranderingen aan te brengen.

Huurder:

GasTerra hecht veel waarde aan maatschappelijke en ecologische belangen. Ook onderkent GasTerra het grote belang van het transitietraject naar een duurzame energievoorziening en initieert projecten in dit kader.

Assetmanager:

Bouwfonds Real Estate Investment Management managet binnen de brede omschrijving van vastgoed. Risico's als: markt, krediet, operationeel, compliance, reputatie en integriteit worden ook door Bouwfonds REIM beheerd.

Projectmanager:

AT Osborne begeleidt, stuurt en enthousiasmeert tijdens een proces waarbij mensen, belangen, techniek, geld en procedures een belangrijke rol spelen.

Architect:

De Zwarte Hond verzorgt van begin tot eind het ontwerpproces. Zij heeft als missie het creëren van waarde voor gebruikers, opdrachtgevers en de maatschappij.

Adviseur:

Adviesbureau VanderWeele geeft advies ten aanzien van energetische, technische en bouwfysische aspecten van het gebouw. Daarbij streven ze ernaar om mooie, eenvoudige (less is more) ontwerpen te realiseren waarbij architectuur, bouwfysica en techniek respectvol samengaan.

Aannemer (uitbestedingsrelatie):

BAM Utiliteitsbouw is de hoofdaannemer van dit project. BAM is een van Europa's grootste bouwondernemingen, die bekend staat om zowel de gebundelde kracht als de lokale dienstverlening.

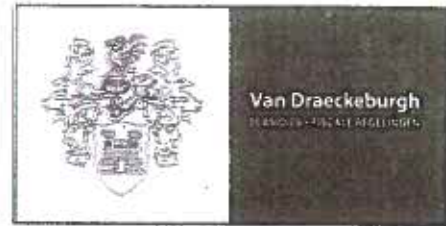
Installateur (uitbestedingsrelatie):

BAM Techniek ontwerpt en realiseert de technische installaties van het project. BAM is een landelijk opererende multifunctionele dienstverlener met ruim 1.400 professionals.

Subsidie intermediair (uitbestedingsrelatie):

VOF Van Draeckeburgh begeleidt het bouwteam bij het verkrijgen van overheidsstimulering voor verduurzaming van het bestaande kantoor.

Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012



1.4 Bijdrage aan de doelstellingen van de regeling

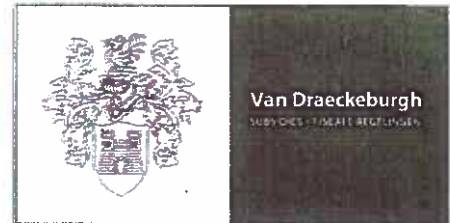
Er zal ervaring opgedaan worden met een nieuwe manier van denken en werken door gebruik te maken van de specifieke kwaliteiten van de consortiumleden en door vanuit de klant te denken (het bottom-up principe). Daarbij wordt uitgegaan van hetgeen de deelnemers willen leren. Een aantal vragen is voort gekomen uit de bedachte ideeën. Deze zijn als volgt gesteld:

- Hoe kunnen de gebruikers aangezet worden tot het reduceren van energiegebruik?
 - o Door het green lease contract. Dit is een nieuwe vorm van een overeenkomst tussen huurder en verhuurder ten aanzien van duurzaam gebouwgebruik. Het stimuleert de verhuurder om het gebouw nog duurzamer te maken en de huurder om het onderhoud optimaal te houden. Beide partijen profiteren dan van een duurzaam kantoor.
 - o Hoe de gebruikers aangezet worden tot het reduceren van het energiegebruik wordt nader beschreven in hoofdstuk 6 "Kennis- en leerplan".

- Hoe gaat de innovatieversnelling teweeg gebracht worden?
 - o Door het toepassen van duurzame technieken. In hoofdstuk 3.3 wordt uitgelegd waarom er is gekozen voor een WKO-installatie, en andere duurzame maatregelen. Het nemen van dit soort maatregelen is voordelig voor de gebruiker en dit kunnen de geïnteresseerde partijen inzien middels dit project. Vaak durven zij dit niet aan omdat een WKO-installatie een hoge aanschafprijs heeft.

- Hoe wordt de opgedane kennis in verduurzamingsprojecten gedeeld?
 - o Interne kennisdeling binnen het consortium zal plaatsvinden aan de hand van een leerplan waarin nacalculatie en kennisdeling van opgedane ervaring met nieuwe technieken worden toegelicht.
 - o Externe kennisdeling zal gebeuren aan de hand van: brochures, het houden van een open huis, het opstellen van een gebruikershandleiding, publicaties en het houden van workshops bij onderwijsinstellingen.
 - o New-Energy TV: New-Energy TV is een onafhankelijke portal en internetzender, dat als doel heeft het langetermijnproces naar een duurzame energievoorziening in Nederland in beeld te brengen. New-Energy TV is een initiatief van televisiemaker Roelf van Til, wie jarenlang verslaggever was voor de actualiteitenrubriek Netwerk. Voor het gebouw zal hier een film gemaakt worden en uitgebreid in gegaan worden op het renovatieproces en de verduurzaming van het pand.

Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012



1.5 Opschalingsperspectief en economische haalbaarheid

Het opschalingsperspectief is berekend in de eerdere tender “technische onderbouwing” en kwam toen met een impactscore van 6,94 (dit getal heeft betrekking op het landelijk opschalingseffect reductie primair energiegebruik). Het resultaat was dat het gebouw hiermee in aanmerking voor subsidie is gekomen.

De vooruitzichten met betrekking tot de economische haalbaarheid zijn positief vanwege onderstaande redenen:

- Er is een huurovereenkomst (green lease) gesloten met GasTerra voor 10 jaar. NB. GasTerra kiest dit gebouw vanwege de locatie, maar ook om de duurzame gedachte. Hergebruik en verduurzaming van een bestaand kantoorgebouw draagt in positieve zin bij aan de invulling van de leegstaande kantoor vierkante meters in Nederland. Dit in tegenstelling tot nieuwbouw.
- Het gebouw is zeer centraal gelegen op het stationsplein in het centrum van Groningen, waardoor het gelegen is binnen een straal van 500m van een G32 stad en op minder dan 500m afstand van een intercity station. NB. Eén van deze regels is verplicht indien het pand niet beschikt over een huurcontract met een minimale looptijd van 5 jaar. Dit is niet het geval, het pand is voor de komende 10 jaar 100% verhuurd. Deze locatie geeft aan dat ook na deze 10 jaar de vooruitzichten met betrekking tot de economische haalbaarheid positief zijn.
- GasTerra betaalt een vast bedrag aan huisvestingskosten dit heeft als voordeel dat er geen verassingen zijn maar een gelijkmatig bedrag betaald wordt. Naarmate de energiebesparing groter wordt, zal het aandeel huur in de huisvestingskosten stijgen. Dit stimuleert de gebouweigenaar, rekening houdende met een stijgende gasprijs, om in het gebouw te blijven investeren en het energiezuiniger te maken. Nota bene: De gebruikers hebben een afspraak gemaakt over bovenmatig energie gebruik, waardoor er in dit geval extra kosten in rekening gebracht zullen worden. Dit stimuleert de gebruikers om op het verbruik te letten.

Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012



2 Deelnemers en derden

2.1 Algemeen

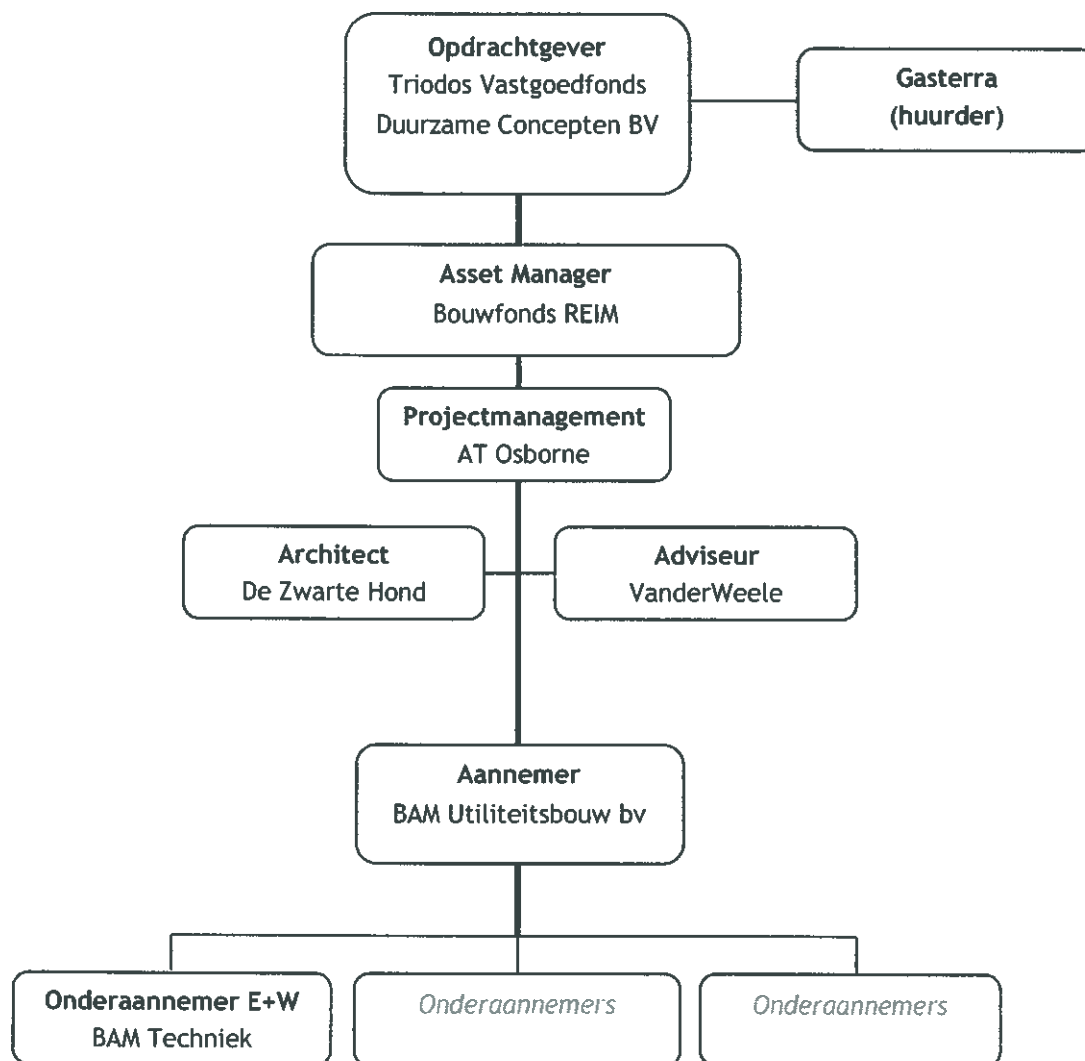
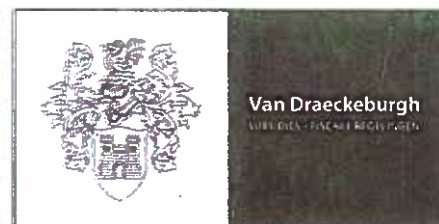
In dit hoofdstuk wordt een korte toelichting gegeven over de deelnemers en derden die aan dit project deelnemen.

Het project wordt getrokken door een consortium van de Triodos Vastgoedfonds NV (gebouweigenaar), bouw-/adviespartijen die bestaan uit: AT Osborne (projectmanagement), De Zwarte Hond (architect), Adviesbureau VanderWeele (bouwfysisch / energetisch adviseur), Bouwfonds REIM (asset manager) en de toekomstige gebouwgebruiker GasTerra (huurder).

De gebouweigenaar (Triodos Vastgoedfonds NV) is geen overheidsinstelling en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel in Utrecht onder nummer 30062415. Dit Vastgoedfonds, dat geregistreerd is bij de Autoriteit Financiële Markten, is onderdeel van de Triodos Bank NV welke is gevestigd in Zeist.

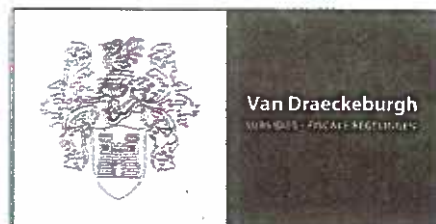
De bouwadviespartij(en) in het consortium dienen minimaal uit 4 verschillende disciplines te bestaan. Hier wordt ruim aan voldaan, omdat tijdens dit project in totaal 4 disciplines aanwezig zijn namelijk: projectontwikkelaar, management, architect en adviesbureau.

Elke projectpartner in het consortium werkt mee en verleent alle benodigde medewerking en toegang tot gegevens en het gebouw ten behoeve van het monitoren door de medewerkers van de SEV (Stichting Experimenten Volkshuisvesting) van de energie gerelateerde aspecten, economische aspecten (kosten en waardeontwikkeling) en comfort (CO2, temperatuur, relatieve vochtigheid) aspecten van het project; technisch, procesmatig en sociaal, en het delen van de kennis ontwikkeld binnen het experiment, zowel tijdens als tot (minimaal) 1 jaar na de oplevering van het project.



Bedrijfsnaam	Taken	Verantwoordelijkheden
Triodos Vastgoedfonds NV	Belegger	Eigenaar
GasTerra	Huren	Huurder
Bouwfonds REIM	Opdracht geven aan partijen	Assetmanager
AT Osborne BV	Managen van gehele traject	Projectmanagement
Adviesbureau VanderWeele	Adviseren technische installaties	Adviseur
De Zwarte Hond	Ontwerpen	Architect
BAM Utiliteitsbouw	Bouwbedrijf	Hoofdaannemer
BAM Techniek	Installateur	Onderaannemer
Van Draeckeburgh V.O.F.	Begeleiden subsidietraject	Begeleiden subsidietraject

Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012

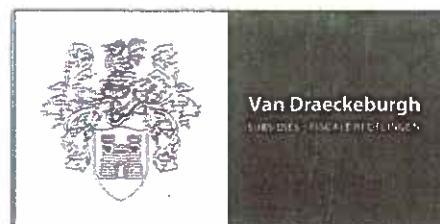


De energie gerelateerde aspecten, economische aspecten en de comfort aspecten van het kantoorgebouw worden nauwlettend in de gaten gehouden. Het delen van de kennis die is ontwikkeld binnen dit experiment zal voor zowel tijdens als tot 1 jaar na de oplevering op 2 manieren plaatsvinden. Tijdens het project kunnen geïnteresseerde partijen dit verslag voor zover mogelijk opvragen bij De Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV).

Na de oplevering van het project kunnen geïnteresseerde partijen zich informatie verschaffen over dit project door een afspraak te plannen om het kantoorgebouw te bezoeken, en dit verslag kan ook opgevraagd worden. Meer over de wijze van monitoring staat omschreven in hoofdstuk 8.

In de ontwerp- en realisatiefase wordt door de genoemde partijen de A+ doelstelling en het ruimtewarmtevraag per VVO van 0,14 GJ/m² telkens weer getoetst. Planwijzigingen, optimalisaties en bezuinigingsvoorstellen kunnen en zullen alleen worden geaccordeerd als de genoemde doelstelling overeind blijft. Door middel van een luchtbehandelingssysteem/klimaatbeheersysteem wordt het comfort in het gehele kantoorgebouw gehandhaafd. De gebouwgebruikers zullen als aanvulling daarop alleen storingen vermelden zodat zij ten alle tijden kunnen werken in een comfortabele ruimte waarbij de verhoudingen tussen CO₂, temperatuur en relatieve vochtigheid optimaal zijn.

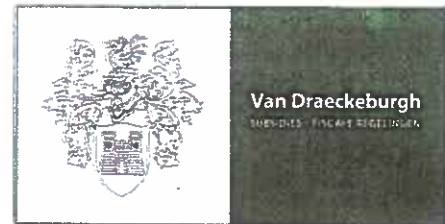
Project : Kantoor
 Datum : 7 mei 2012




2.2 Consortium partners

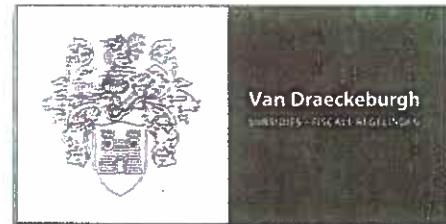
Naam	Triodos Vastgoedfonds NV
Adres, Postcode, Plaats, Land van vestiging	Utrechtseweg 60 3704 HE Zeist, NL
Contactpersoon	Dhr. Berkhout
Telefoonnummer	
E-mail adres	
Website	www.triodos.nl
Kernactiviteiten	Specialist in duurzaam beleggen
Motivatie deelname	Triodos Bank is specialist in duurzaam beleggen. Zij biedt uitsluitend beleggingsmogelijkheden in duurzame thema's. Triodos Vastgoedfonds NV, maakt onderdeel uit van deze activiteiten. Vanuit haar beleggingsvisie wil Triodos de kantoren binnen haar beleggingsportefeuille verduurzamen en streeft zij naar energie neutrale gebouwen.
Motivatie bijdrage aan energietransitie	Triodos is gespecialiseerd in duurzaam beleggen waarin energietransitie een belangrijke rol speelt. Dit project is daar bij uitstek een voorbeeld van.
Beschikbare kennis, expertise, ervaring	Triodos heeft al een aantal belangrijke duurzame projecten in de markt gezet en kan alle kennis die zij reeds heeft opgedaan inzetten.
Concrete bijdrage aan het project	Triodos Vastgoedfonds NV, de eigenaar van het pand zal gedurende het hele proces nauw betrokken zijn bij het project.
Toepassing en gebruik van de projectresultaten	Dhr. Berkhout, fondsmanager van Triodos Vastgoedfonds NV, geeft met grote regelmaat presentaties over de projecten van Triodos Vastgoedfonds NV. Hierin kan alle opgedane kennis in dit project gedeeld worden ten behoeve van de verduurzaming van vergelijkbare projecten. Daarnaast biedt deze renovatie ook intern veel informatie voor toekomstige projecten.

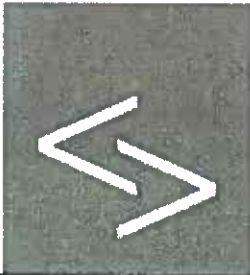
Project : Kantoor
 Datum : 7 mei 2012



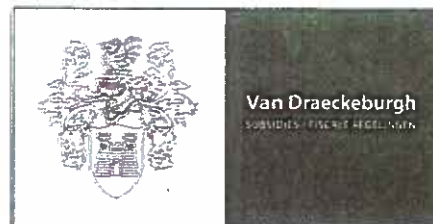
Naam	Bouwfonds REIM
Adres, Postcode, Plaats, Land van vestiging	De Beek 18 3781 MS Hoevelaken NL
Contactpersoon	Dhr. B. Boelhouver
Telefoonnummer	
E-mail adres	
Website	www.bouwfondsreim.nl
Kernactiviteiten	Assetmanagement
Motivatie deelname	 <p>Bouwfonds REIM combineert expertise van de financiële beleggings- en de vastgoedmarkt. De verbinding tussen het vastgoed en de beleggersmarkt komt tot stand door het structureren van het vastgoed in een fonds en door het plaatsen van dat fonds bij beleggers. Een strategische visie op de vastgoedmarkten en de beleggersmarkten is de basis.</p>
Motivatie bijdrage aan energietransitie	Als Assetmanagerfondsenbeheerder heeft Bouwfonds REIM doelstellingen om deel te nemen aan de stappen in de richting van een duurzame energiehuishouding.
Beschikbare kennis, expertise, ervaring	Bouwfonds Real Estate Investment Management firma die 7 miljard assets beheert . Recent uitgevoerde verduurzaamde projecten zijn: Het kantoor van AT Osborne "Villa Rusthoek" te Baarn, Het Ernst en Young gebouw (voormalig Shell gebouw) te Den Haag en Het Portaal kantoorgebouw te Utrecht.
Concrete bijdrage aan het project	Bouwfonds is gedurende het gehele project betrokken als asset manager.
Toepassing en gebruik van de projectresultaten	De projectresultaten van dit project kunnen door Bouwfonds REIM gebruikt worden bij diverse andere projecten die zij verwacht in de toekomst te gaan uitvoeren. Bouwfonds REIM heeft zich de ambitie gesteld de duurzaamste vastgoedonderneming van Europa te worden .

Project : Kantoor
 Datum : 7 mei 2012



Naam	Adviesbureau VanderWeele
Adres, Postcode, Plaats, Land van vestiging	Postbus 1086, 9701 BB Groningen, NL
Contactpersoon	Dhr. J.P. van der Weele
Telefoonnummer	
E-mail adres	i
Website	www.adviesbureauvanderweele.nl
Kernactiviteiten	Advisering in Installatietechniek en Bouwfysica
Motivatie deelname	 <p>Bij alle aandacht voor het milieu en het energieverbruik is VanderWeele nooit de mens uit het oog verloren. Pas als de gebruikers zich prettig voelen, functioneert het gebouw optimaal. Dit stelt hoge eisen aan het binnenklimaat, de akoestiek en andere bouwfysische aspecten, en aan de toegepaste techniek.</p>
Motivatie bijdrage aan energietransitie	Een grote post in het energieverbruik van een kantoorgebouw zijn de technische installaties. Adviesbureau VanderWeele heeft opdracht gekregen om een ambitieuze besparing te bewerkstelligen waarbij maximaal 0,14 GJ/m ² VVO wordt verbruikt voor de ruimtewarmtevraag.
Beschikbare kennis, expertise, ervaring	Adviesbureau VanderWeele beschikt over een brede kennis op het gebied van installatietechniek en bouwfysica.
Concrete bijdrage aan het project	Adviesbureau VanderWeele verzorgt de technische installaties en zorgt voor bewaking van de energetische doelstelling en ambitie middels de Vabi EPA-U tool met maatwerkadvies.
Toepassing en gebruik van de projectresultaten	Als spreker op de Rijksuniversiteit Groningen draagt Dhr. Van der Weele kennis over aan studenten welke is opgedaan bij het ontwerp en realisatie van dit project. De projectresultaten zullen tevens intern worden toegepast om projecten in het vervolg te optimaliseren.

Project : Kantoor
 Datum : 7 mei 2012



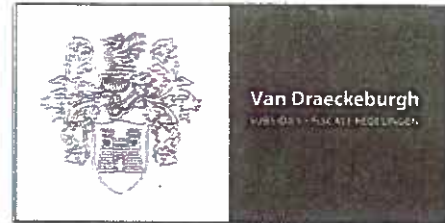
Naam	AT Osborne
Adres, Postcode, Plaats, Land van vestiging	Postbus 168, 3740 AD, Baarn, NL
Contactpersoon	O. Ruiter
Telefoonnummer	
E-mail adres	
Website	www.atosborne.nl
Kernactiviteiten	AT Osborne lost ruimtelijke vraagstukken op. Onderscheidend is de verbinding tussen plannen en praktijk.
Motivatie deelname	AT Osborne begeleidt en stuurt bouwprojecten binnen het complexe proces van mensen, belangen, techniek, geld en procedures. Binnen dit project organiseert AT Osborne de verduurzaming van het onderhavige kantoorobject door alle processen op elkaar aan te sluiten.
Motivatie bijdrage aan energietransitie	Dit project wordt volledig uitgevoerd in het teken van duurzaamheid en daarin speelt energietransitie natuurlijk een belangrijke rol.
Beschikbare kennis, expertise, ervaring	AT Osborne speelt, met de kennis die zij heeft over de vastgoedmarkt, in op hetgeen wat de klant wil bereiken (kosten, project, proces management).
Concrete bijdrage aan het project	Project (proces) manager
Toepassing en gebruik van de projectresultaten	Interne communicatie. Aanvullend daarop zal deze ingezet worden bij externe communicatie die AT Osborne geeft ten aanzien van haar duurzaamheidsactiviteiten en diensten.

Project : Kantoor
 Datum : 7 mei 2012



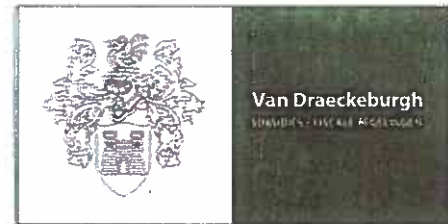
Naam	De Zwarte Hond
Adres, Postcode, Plaats, Land van vestiging	Hoge der A 11 9712 AC Groningen NL
Contactpersoon	Dhr. K. van der Meer
Telefoonnummer	l
E-mail adres	
Website	www.dezwartehond.nl
Kernactiviteiten	Architect
Motivatie deelname	De architect realiseert het bouwkundige ontwerp en richt zich op de doelstelling een zo hoog mogelijke energiereductie te realiseren. Om deze reden heeft de architect meegetekend op de samenwerkingsovereenkomst.
Motivatie bijdrage aan energietransitie	De Zwarte Hond zal bijdragen aan een ontwerp waarbij alle esthetische aspecten ook aan een energetische waarde kunnen bijdragen.
Beschikbare kennis, expertise, ervaring	De Zwarte Hond heeft met 3 bureaus en 80 medewerkers veel ervaring expertise en kennis op het gebied van ontwerpen. Ook heeft zij deelgenomen aan diverse grote projecten.
Concrete bijdrage aan het project	De Zwarte Hond verzorgt het gehele ontwerpproces van begin tot eind.
Toepassing en gebruik van de projectresultaten	De Zwarte Hond houdt tijdens het ontwerp rekening met diverse duurzame installaties en bouwkundige oplossingen die in het kantoorgebouw gerealiseerd zullen worden. De opgedane kennis in dit project zal gebruikt worden bij toekomstige projecten.

Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012




Naam	GasTerra
Adres, Postcode, Plaats, Land van vestiging	Rozenburglaan 11 9700 AL Groningen NL
Contactpersoon	Dhr. E. Jonker
Telefoonnummer	
E-mail adres	
Website	www.GasTerra.nl
Kernactiviteiten	GasTerra handelt in aardgas
Motivatie deelname	GasTerra is toekomstige huurder van het kantoorgebouw aan de stationsweg 1 te Groningen.
Motivatie bijdrage aan energietransitie	GasTerra vindt het belangrijk om ook een bijdrage te leveren de energietransitie en wil graag een duurzaam kantoorgebouw op een centrale bereikbare plaats in het centrum van Groningen.
Beschikbare kennis, expertise, ervaring	-
Concrete bijdrage aan het project	GasTerra zal zich als huurder inzetten om de beoogde energiereductie te verwezenlijken.
Toepassing en gebruik van de projectresultaten	GasTerra zal de projectresultaten als huurder gebruiken in opeenvolgende jaren.

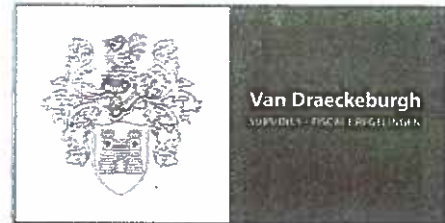
Project : Kantoor
 Datum : 7 mei 2012



2.3 Uitbestedingsrelaties

Naam	V.O.F. Van Draeckeburgh
Adres, Postcode, Plaats, Land van vestiging	Postbus 292, 3720 AG Bilthoven, NL
Contactpersoon	R.P. Visker
Telefoonnummer	/
E-mail adres	/
Website	www.vdsf.nl
Kernactiviteiten	Van Draeckeburgh is een subsidie intermediair.
Motivatie deelname	Begeleidt het bouwteam bij het verkrijgen van overheidsstimulering voor verduurzaming van het bestaande kantoor.
	
Motivatie bijdrage aan energietransitie	Van Draeckeburgh heeft een rol als penvoerder tijdens dit gehele duurzame renovatieproject. Omdat het een renovatieproject betreft waarbij het uitgangspunt duurzaamheid is, draagt Van Draeckeburgh bij aan de energietransitie door mee te doen aan dit project.
Beschikbare kennis, expertise, ervaring	Van Draeckeburgh Subsidies en Fiscale regelingen is al meer dan 10 jaar de grootste Nederlandse subsidie intermediair op het gebied van bouw, energie, milieu, innovatie en ontwikkeling.
Concrete bijdrage aan het project	Van Draeckeburgh zet haar kennis en ervaring in om een goed verloop van het traject ten behoeve van de subsidieaanvraag te garanderen.
Toepassing en gebruik van de projectresultaten	Ook Van Draeckeburgh zal de kennis die opgeemaakt wordt tijdens dit project inzetten in de andere projecten die in de toekomst uitgevoerd worden.

Project : Kantoor
 Datum : 7 mei 2012



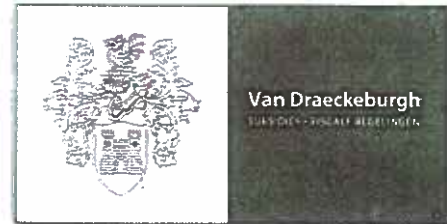
Naam	BAM utiliteitsbouw BV regio noord
Adres, Postcode, Plaats, Land van vestiging	U.T. Delfiaweg 6 9745 EN Groningen NL
Contactpersoon	H. Pruntel
Telefoonnummer	06
E-mail adres	
Website	www.bamutiliteitsbouw.nl
Kernactiviteiten	BAM Utiliteitsbouw is een ontwikkelende bouwer
Motivatie deelname 	BAM Utiliteitsbouw is een van de grootste aannemers van Nederland. Met een oog op de toekomst wil BAM meer deelnemen aan projecten waarbij duurzaamheid voorop staat om zo meer kennis en ervaring op te doen.
Motivatie bijdrage aan energietransitie	BAM Utiliteitsbouw is de bouwende partij.
Beschikbare kennis, expertise, ervaring	BAM Utiliteitsbouw is begonnen in 1869 als timmermanswerkplaats en is nu een van de grootste aannemers van Nederland. Met meer dan 140 jaar ervaring heeft zij alle benodigde kennis, expertise en ervaring in huis om dit project tot een goed eind te leiden.
Concrete bijdrage aan het project	Als hoofdaannemer is BAM Utiliteitsbouw degene die de renovatie gaat uitvoeren
Toepassing en gebruik van de projectresultaten	BAM Utiliteitsbouw zal de projectresultaten in het vervolg gebruiken om eventuele nieuwe projecten nog beter uit te voeren.

Project : Kantoor
 Datum : 7 mei 2012



Naam	BAM Techniek bv Regio Noordoost
Adres, Postcode, Plaats, Land van vestiging	Rouaanstraat 3 9723 CA Groningen NL
Contactpersoon	
Telefoonnummer	
E-mail adres	
Website	www.bamtechniek.nl
Kernactiviteiten	Installateur
Motivatie deelname	BAM techniek is gespecialiseerd in het integreren van duurzame installaties in gebouwen.
Motivatie bijdrage aan energietransitie	Alle technische installaties in het kantoorgebouw worden door BAM Techniek geïnstalleerd.
Beschikbare kennis, expertise, ervaring	BAM Techniek is onderdeel van de Koninklijke BAM Groep nv. Inmiddels is BAM Utiliteitsbouw een begrip in de vastgoedsector.
Concrete bijdrage aan het project	Levering installatie
Toepassing en gebruik van de projectresultaten	BAM Techniek zal alle intellectuele opgedane kennis gebruiken in de projecten die zij in het vervolg zal uitvoeren. Daarnaast zal BAM Techniek een deel van de financiële vooruitgang inzetten voor scholing van personeel.

Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012



3 Achtergrond

3.1 Aanleiding en probleemstelling van het project

Het voormalige kantoor van ABN AMRO te Groningen staat leeg, aangezien de voormalige huurder een ander gebouw heeft betrokken. De bestaande situatie is op bijlage I met foto's zichtbaar. In de nabije omgeving van het kantoor zijn diverse andere kantoorgebouwen gesitueerd. Het energielabel is G en de ambitie is om energielabel A+ te behalen na de renovatie. De eigenaar van het vastgoed is Triodos Vastgoedfonds NV. Het vastgoed staat aan de rand van het stadscentrum van Groningen en pal achter het centrale NS station van de stad.

De probleemstelling voor deze duurzame renovatie is: Het realiseren van een optimaal energetisch ontwerp ten einde een minimaal energieverbruik tegen marktconforme condities, waarbij het gebouwonwerp een moderne uitstraling krijgt en de gebruikers voorzien worden van een superieure werkomgeving.

Met de renovatie wil de gebouweigenaar een duidelijke boodschap geven aan haar omgeving. Namelijk dat het verduurzamen van verouderde kantoren goed mogelijk en financieel haalbaar is. Het kantoorgebouw is een goed voorbeeld voor de vele verouderde kantoorpanden in Nederland. Het kantoorpand heeft veel potentie. Het gehele consortium wil de beleggingswaarde van het object verhogen door een duurzaam kantoor te realiseren. De ambitie op dit vlak is hoog. Zowel de eigenaar, Triodos, als de toekomstige huurder, GasTerra, streeft in haar uitstraling een strategie na die gebiedsverbetering als een kans ziet om het kantoorgebouw van een grootschalige renovatie te voorzien. Om dit op een toekomst bestendige wijze te doen, zal er met name gericht worden op duurzaamheid. Hiermee zullen de uitstoot, de energiekosten en de uitstraling van het kantoorgebouw en het gebied verbeteren.

Veelal wil een nieuwe huurder snel intreden in een bestaand object. Het uitvoeren van de renovatie moet dan ook snel gebeuren. Het verduurzamen van een bestaand kantoorpand vraagt veelal, naast installatietechnische, ook bouwkundige en constructieve aanpassingen. Het bouwteam streeft ernaar om op zeer korte termijn de renovatie te kunnen afwikkelen, zodat de huurder het kantoorgebouw in gebruik kan nemen. Dit is een uitdaging voor zowel het ontwerp als het toekomstige uitvoerende team. Met dit project wil het team aantonen dat een ambitieus project op korte termijn kan worden uitgevoerd.

Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012



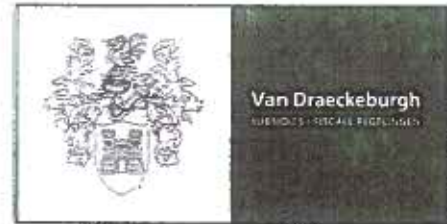
3.2 Doelstelling

De Nederlandse overheid wil vooraan staan als het gaat om duurzame energie, hier zuinig mee omgaan en uitstoot beperken. De kantorenmarkt heeft op dit moment te kampen met een grote leegstand. Uit talloze onderzoeken blijkt dat huurders naast een gunstige locatie en leefomgeving, steeds meer genegen zijn duurzaamheid van het pand hoog op de voorkeurslijst te zetten. Triodos Vastgoedfonds N.V. wil daaraan tegemoetkomen om zowel nu als in de toekomst verzekerd te zijn van een goede verhuur, door middel van efficiënte en effectieve duurzame technieken toe te passen, teneinde tot een maximale energiebesparing en een minimale CO₂ uitstoot te komen.

Energetische doelstellingen gebouw en gebruiker:

1. Het kantoorgebouw duurzamer, energiezuiniger, transparanter en flexibeler maken en dit combineren met een betere uitstraling.
2. Het opstellen van duurzame renovatieconcepten voor kantoren waarbij het energiegebruik met minimaal 60% wordt verlaagd.
3. Het toepassen van instrumenten om het energiegebruik op gebruiksniveau te volgen en te bewaken door beheerders en gebruikers, bijvoorbeeld door monitoring en slimme regelingen.
4. Als consortium een kantoorgebouw ontwikkelen waarbij de ruimtewarmtevraag na de renovatie niet meer dan 0,14 GJ/m² VVO bedraagt.

Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012



3.3 De resultaten van het vooronderzoek

Adviesbureau VanderWeele heeft vooronderzoek gedaan naar de haalbaarheid van de gebouw gebonden energetische verbetering. Hieruit blijkt dat een reductie van 60% goed haalbaar is. Het kantoorgebouw is te verdelen in een A en B vleugel. Het ontwerp wordt dusdanig ingericht dat het vastgoed object in de toekomst multi tennant kan worden verhuurd. Echter, dit zal tijdens de huur van GasTerra niet aan de orde zijn. Dit draagt bij aan de duurzame verhuur van het kantoorgebouw. De investeringen die hiertoe nodig zijn, kunnen als volgt worden samengevat.

Bouwkundig:

1. Het huidige dubbelglas vervangen voor triple glas met coatings
2. Daken isoleren
3. Gebruik van FSC hout
4. De gevels zijn al reeds geïsoleerd met 5 cm PUR isolatie
5. Beglazing grenzend aan videzones HR+++

Installatie Technisch:

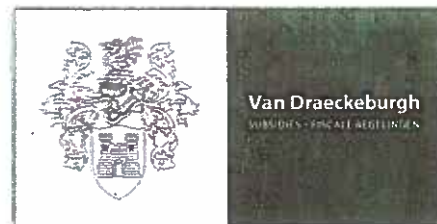
1. Toepassen van een WKO-installatie met laagtemperatuur afgifte voor verwarming en koeling
2. Luchtsysteem met hoogwaardige warmteterugwinning en inblaas grotendeels via plafond, met inductie units met na verwarm- en of na koel mogelijkheden. Door toepassing van een innovatie wordt de lucht voorverwarming en koeling in de luchtbehandelingskasten energievraag vrij gerealiseerd
3. Warmteopwekking middels een 2 tal gasabsorptie warmtepompen met cv-ketel ondersteuning, hetgeen een innovatieve toepassing is, maar wel eerder is toegepast in Nederland
4. Vrijwel het gehele jaar directe koeling uit de WKO-installatie zonder inzet warmtepomp
5. waterbesparend sanitair en plaatselijke uitbreiding
6. PV-panelen om zelfstandig elektra te kunnen opwekken
7. LED- en HF-verlichting
8. Integratie tussen alle installaties en de GBS regelinstallatie

Hieronder een korte toelichting over de maatregelen te weten Triple beglazing en WKO-installatie die toegepast zullen worden op dit project.

Toelichting Triple beglazing

Bij een renovatieproject zijn de prestaties van beglazing een belangrijk element voor een goede energieprestatie. Om minder verbruik te hebben bij de opwarming van een kantoorgebouw zijn een zeer hoge thermische isolatie, een hoog niveau van transparantie en gebruik van daglichttoetreding noodzakelijk. Om te voldoen aan dit vereiste niveau wordt een isolerende triple beglazing toegepast.

Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012



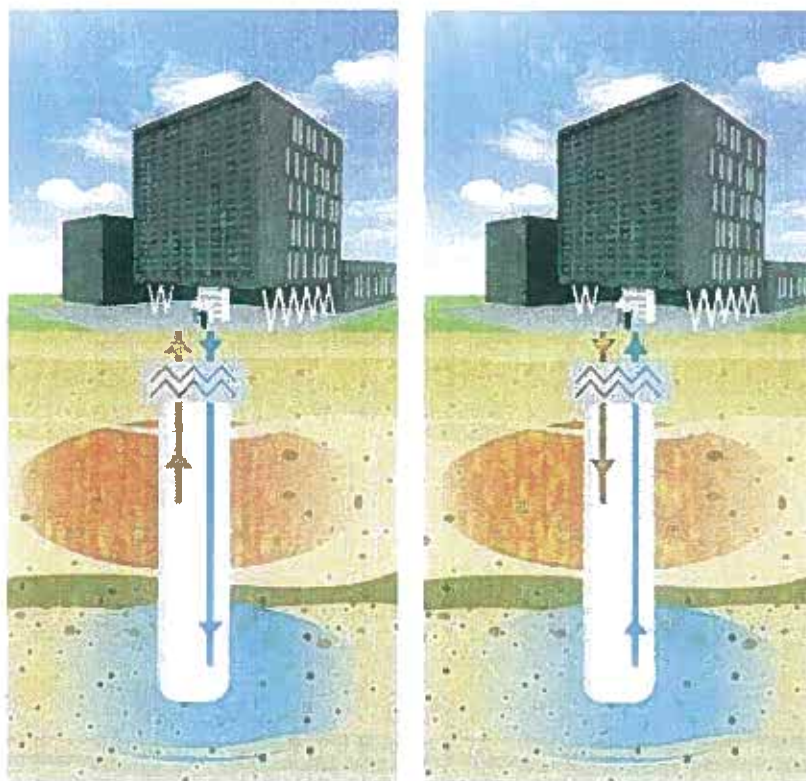
De driedubbele beglazing biedt thermische isolatie die 9 maal hoger ligt dan die van enkel glas en 5 maal hoger dan traditionele dubbele beglazing. Het geheel bestaat uit twee extra heldere glazen met een lage emissie en een extra helder glas in het midden. De glasplaten zijn gescheiden door twee gesloten ruimten gevuld met isoleren gas.

Toelichting WKO-installatie

Warmte Koude Opslag (WKO) is een duurzame methode om energie in de vorm van warmte of koude op te slaan in de bodem. De techniek wordt gebruikt om gebouwen, woningen, kassen en processen te verwarmen en/of te koelen. De winterkoude wordt gebruikt voor koeling in de zomer. En warmte uit de zomer wordt opgeslagen voor verwarming in de winter.

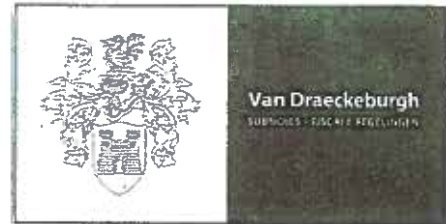
In veel gevallen bestaat het systeem uit één koude en één warme bron, genaamd een doublet. Soms zijn er ook meerdere doubletten nodig. Er zijn ook systemen met een enkele bron, genaamd een monobron. Hierbij zijn het koude en het warme deel van de opslag boven elkaar gesitueerd.

Er is in dit project gekozen voor een monobron, omdat deze enkele voordelen heeft ten opzichte van een doublet systeem. Voorbeelden daarvan zijn: ruimtebesparing op kavel door slechts 1 bronput, laag energieverbruik door minder gebruik van leidingen.



Principe en werking WKO (Bron: www.gheotherm.nl)

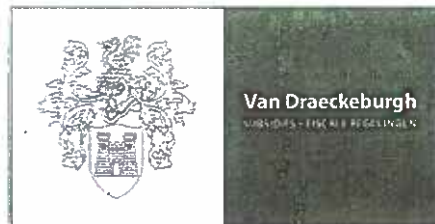
Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012



Duurzaamheid

De toepassing van WKO kent een aantal positieve effecten, die bijdragen aan de groeiende populariteit van deze systemen. Hierbij gelden met name de lagere energiekosten c.q. energiebesparing als drijfveer om de techniek toe te passen, in samenhang met het positieve klimaateffect door vermindering van de CO₂ uitstoot. Daarnaast kan WKO in de bovengrond ruimte besparen op ketels en koelmachines.

Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012



3.4 Beschrijving en toelichting van beschikbare informatie

De Toolkit Duurzame Kantoren gaat in op de energiebesparing in de nieuwbouw kantoren, geeft inzicht in budgetbepaling en helpt bij het invullen van de juiste toepassingen van technieken, welke ook nuttig zijn bij renovatieprojecten.

De UKP NESK haalbaarheidsstudies naar 6 kantoorgebouwen en een schoolgebouw (2009) gaan in op een energiebesparing van minimaal 50 % en CO₂ reductie van tenminste 45% voor nieuwbouw kantoorgebouwen. Het onderzoek geeft naast de mogelijke energiebesparingen van het gebouw gebonden energiegebruik ook inzicht in de mogelijke energiebesparingen op het gebied van het gebruikers gebonden energiegebruik van kantoren. De bevindingen van deze studies zijn samengevat in een generieke studie en rapport waarin ook de stappen zijn verkend richting energieneutraal.

In de notitie Werkgroep Innovatie Platform energietransitie Gebouwde Omgeving (PeGO) zijn reeds de mogelijke conceptlijnen en contouren voor duurzame scholen en kantoren verkend.

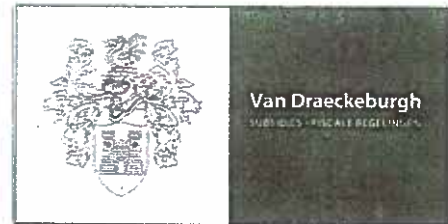
In de bijlage is een artikel bijgesloten waarin de achtergrond van dit gebouw wordt omschreven.

3.5 Openbare samenvatting

Triodos Vastgoedfonds nv is eigenaar van het kantoorgebouw op de hoek van Herenweg-Stationsweg te Groningen. Het gebouw is gelegen op de rand van de binnenstad, pal naast het trein- en busstation. Om mee te dragen aan de energiereductie van de Nederlandse overheid gaan de eigenaar van het pand, Triodos Vastgoedfonds, en de huurder GasTerra in samenwerking met de eerder genoemde vooraanstaande partijen een reeks van maatregelen treffen voor een goede energiestatistiek en comfortbeleving. Dat zijn onder andere: Triple glas, HR++ glas, warmte en koude opslag, slimme ventilatietechnieken, energievraag vrije verwarming en koeling en een gebouw beheersysteem. Dit alles wordt gedaan om een energiereductie van label G naar A+ te realiseren met een energiebesparing van 65,68%. Daarbij dient dit project als voorbeeld voor partijen die in het vervolg een soortgelijke renovatie willen uitvoeren.

Door middel van dit project wordt getracht alle partijen in de gebouwde omgeving in beweging te zetten om innovatief naar energiegebruik te kijken. Dit doel zal bereikt worden door alle opgedane kennis te delen waarbij vooral nadruk zal worden gelegd op de voordelen die zij kunnen benutten. Het verspreiden van informatie zal gebeuren d.m.v. (voorlichtingsavonden), reclame, nieuwsbrieven etc. Het uiteindelijke resultaat hiervan moet zijn dat er een sprong wordt gemaakt naar grootschalige toepassing van duurzame energie en een forse reductie van het gebruik van fossiele brandstoffen. Om de duurzaamheidsambitie te behalen zal een andere manier van werken worden gehanteerd. In plaats van de traditionele opdrachtgever-opdrachtnemer-onderaannemer aanpak is er gekozen voor een samenwerking waarbij het gehele consortium dezelfde belangen vertegenwoordigt namelijk: het integreren van een duurzaamheidsdoelstelling met maximaal materiaalbehoud waarbij toch een moderne uitstraling wordt gegeven en het kantoorgebouw weer voldoet aan de huidige gebruikerseisen.

Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012



4 Selectie gebouwen

Het kantoorgebouw aan de Stationsweg 1 met postcode 9726 AC te Groningen welke in bezit is van Triodos Vastgoedfonds NV zal gerenoveerd worden. Het object is gelegen in het centrum van Groningen. Hierdoor zijn de meeste verbindingswegen van en naar de A7 en A28 snel en eenvoudig te bereiken. Tevens bevindt het gebouw zich naast het busstation en Groningen CS. De omliggende bebouwing bestaat uit diverse kantoorgebouwen variërend in aard en omvang alsmede enkele kantoorvilla's. Enkele gebruikers van commercieel onroerend goed in de directe omgeving zijn: UWV, NS, TNT, KPN en diverse zakelijke dienstverleners.

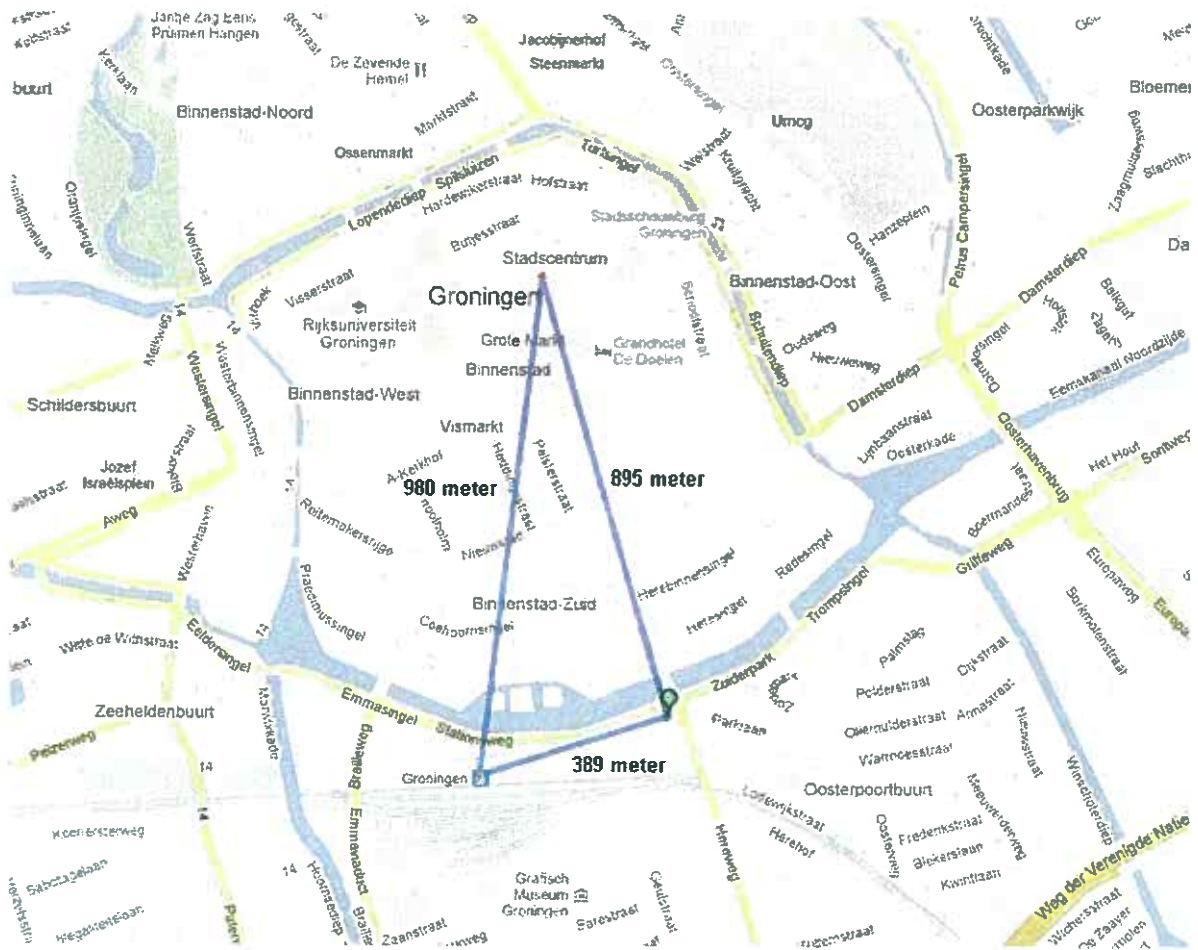
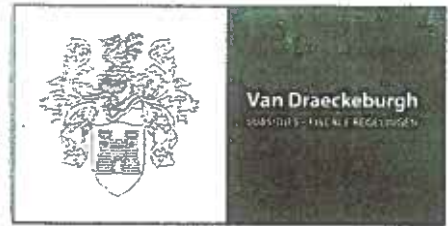
De kadastrale gegevens van het kantoorgebouw zijn:

Gemeente	Groningen
Sectie	C
Nummers	12089
Grond oppervlakte (m ²)	0 ha 17 are 90 ca
Eigendom	Ja
Expiratiedatum erfpacht	n.v.t.
Jaarlijkse canon (€)	n.v.t.
Bouwjaar	1986

Bestemmingsplan

Het object valt onder de bepalingen van het bestemmingsplan 'Binnenstad', met als bestemming kantoren. De op figuur 4.1 rood gemarkeerde delen zijn bestemd voor zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, al dan niet met baliefunctie, en kantoren met daarbij behorende additionele voorzieningen.

Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012



Figuur Locatiekaart kantoorobject groene aanwijzer geeft gebouw weer (Bron: Google maps)

5 Technische onderbouwing & Doelstelling reductie primair energiegebruik

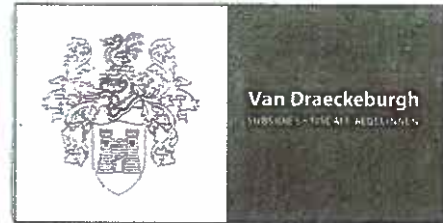
De reductie in MJ primair per jaar t.o.v. het referentiegebruik is 65,68%. Deze besparing in het energieverbruik is onderstaand uiteengezet conform het model van de SEV. Het gebouwsimulatiemodel is bijgevoegd in de bijlage, waarin in detail wordt ingegaan op de besparing.

In de nieuwe situatie is de ruimte vraagwarmtevraag 0,05 GJ per m² VVO. Er wordt beoogd de toekomstige ruimtewarmtevraag te reduceren tot onder de 0,14 GJ/m² VVO. Aan deze vraag wordt dus ruimschoots voldaan. Zie hoofdstuk 2.1.1.1 van het bijgevoegde gebouwsimulatiemodel. Hierin staat het aantal MJ vermeld wat gedeeld door het aantal m² VVO resulteert in 0,05 GJ per m² VVO.

kantoorgebouw Groningen bouwjaar 1986

	Referentie situatie ³			Nieuwe situatie		
	Elektra [kWh/m ² /jaar]	Gas [m ³ /m ² /jaar]	Stads- warmte [MJ/m ² /jaar]	Elektra [kWh/m ² /jaar]	Gas [m ³ /m ² /jaar]	Stads- warmte [MJ/m ² /jaar]
Gebouw- gebonden	99,63	6,8	0	30,86	1,42	0
GAGE + GA	87,93	0	-	39	0	-
Totaal	187,56	6,8	0	69,86	1,42	0
MJ primair	1654,2792	238,68	0	616,1652	49,842	0
MJ primair	1892,9592			666,0072		
MJ primair duurzame energie	0			16,4		
Netto MJ primair	1892,9592			649,6072		
Reductie MJ primair per jaar nieuw t.o.v. referentie	0%			65,68%		

Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012



6 Kennis- en Leerplan en rol van de gebouwgebruiker

Inleiding

Deze gebruikershandleiding is opgesteld om de gebouwgebruikers te informeren over de maatregelen die genomen moeten worden om een gebouw energiezuinig te gebruiken. In de hoofdstukken wordt stap voor stap uitgelegd wat daarvoor gedaan moet worden en wat ermee bereikt wordt. Het totaal van het Kennis- en Leerplan en de rol van de gebouwgebruikers dient vooral in een bottom-up traject uitgevoerd worden. Deelnemers dienen aan te geven wat zij willen leren en dit zal het uitgangspunt worden voor het gehele traject.

Gebruik

In veel gevallen komt het voor dat er minder zuinig met energie omgegaan wordt wanneer blijkt dat het verbruik laag is. Als voorbeeld een lamp: wanneer een lamp veel energie verbruikt, zal deze indien mogelijk snel uitgezet worden. Echter, wanneer blijkt dat een lamp weinig energie verbruikt, zal deze minder snel uitgezet worden. Ook wanneer dat eigenlijk niet nodig is, en juist dat is een punt waarop gelet moet worden. Een led-lamp kan wel 2 maal zuiniger zijn dan een gloeilamp, maar de hoeveelheid energieverbruik zal gelijk blijven wanneer deze 2 maal langer brandt. Het is dus van belang dat gebruikers het gebruikersgedag blijven hanteren die zij ervoor ook hadden.

Directe voordelen eigenaar en gebruiker

De eigenaar en de huurder van het pand aan de Stationsweg 1 te Groningen hebben als gezamenlijk doel een energiezuinig gebouw ontwikkelen. Beide partijen willen dit bewerkstelligen voor zowel maatschappelijke als economische doelstellingen. De eigenaar gaat er financieel op vooruit wanneer het kantoorpand een beter verhuurperspectief en een hogere waarde krijgt naarmate het een energiezuinig kantoorpand wordt. De gebruiker is gebaat bij een comfortabel en energiezuinig kantoor.

Bestaande kantoren en winkels maken ruim 50% uit van de gehele utiliteitsector en het energieverbruik per vierkante meter is voor kantoren verreweg het hoogst. Dit project wordt na voltooiing door het SEV geopenbaard zodat andere partijen/consortia die ook een energiereductie willen realiseren dit project als voorbeeld kunnen gebruiken. Het opschalingspotentieel van dit project is dus ook van cruciaal belang.

Green lease

Dit is een nieuwe vorm van een overeenkomst tussen huurder en verhuurder ten aanzien van duurzaam gebouwgebruik.

In dit concept betaalt de huurder een vast bedrag aan huisvestingskosten. Naarmate de energiebesparing groter wordt zal het aandeel huur in de huisvestingskosten stijgen. Dit stimuleert de gebouweigenaar, rekening houdende met een stijgende gasprijs om in het gebouw te blijven investeren en het energiezuiniger te maken. Beide partijen profiteren dan van een duurzaam goed onderhouden kantoor nu en in de toekomst.

Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012



Energiebesparing

Naast het verantwoord omgaan met diverse energie verbruikende voorzieningen bestaan er tevens voorzieningen die energiebesparend werken. Ook hierbij is medewerking van alle gebruikers in een kantoorpand nodig om daadwerkelijk een vooruitgang te boeken.

Hieronder een lijst met voorzieningen die getroffen kunnen worden om de energievraag te beperken:

Monitoring door gebruikers

In de centrale hal van het gebouw zal een energiespiegel geplaatst worden. Dit is een display dat aan alle gebouwgebruikers aangeeft wat het actuele (dag) energie gebruik is. Dit verbruik wordt gespiegeld aan eerdere of andere perioden waardoor de medewerkers en gebouwbezoekers inzicht krijgen in het energiegebruik en wat er duurzaam opgewekt wordt. Eventueel is dit uit te breiden naar de computers van de medewerkers, zodat het energiegebruik op de werkplek door iedereen gemonitord kan worden.

LED schermen

In het gehele gebouw zal gebruik gemaakt worden van LED-schermen. Deze schermen zijn zeer energiezuinig en zullen een zekere bijdrage leveren aan de energiebesparing die beoogd wordt. Bovendien zijn LED-schermen milieuvriendelijk, omdat zij minder warmte produceren. Dit zou betekenen dat er minder verwarmd hoeft te worden. Echter, dit is niet helemaal waar. De warmte die een LED-Scherm afgeeft, kost in verhouding namelijk meer energie dan een verwarmingselement. Ook zal er in de zomer minder gekoeld hoeven te worden. Om die redenen is er wel degelijk een besparing op de werkelijke energiekosten.

Stimulering trapgebruik

Het trapgebruik in het kantoorpand wordt gestimuleerd. Ten eerste zal het trapgebruik zorgen voor meer beweging van het personeel en ten tweede kost het minder energie dan een lift.

Stimulering gebruik openbaar vervoer

Hoewel deze voorziening niet gericht bijdraagt aan de energiereductie van het kantoor draagt het wel degelijk bij aan het milieu. Dit project heeft als uitgangspunt de CO₂ reductie die de Nederlandse overheid wil behalen. Door het gebruik van openbaar vervoer en de fiets te stimuleren zal daaraan bijgedragen worden. Het stimuleren zal gedaan worden door het aantal parkeerplaatsen voor auto's te reduceren.

Beperking energievraag

Het gebouw gebonden ontwerp is dusdanig opgezet dat de gebruiker naast zijn eigen energiebesparend gebruiksgedrag ook het gebouw gebonden energieverbruik positief kan beïnvloeden.

Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012



Hieronder de mogelijkheden waarmee de gebruiker het energieverbruik kan reduceren:

- Het basissysteem welke circa 300 lux op de werkplek realiseert, is daglicht en groepsgewijs op aanwezigheid gestuurd. De gebruikersbeïnvloeding is dus automatisch.
- Het gewenste niveau van circa 400-500 lux wordt aanvullend bereikt door een super energiezuinige LED bureaulamp welke handmatig regelbaar is op twee lichtniveaus. Deze actie vereist dus een organisatorische aansturing (bij verlaten werkplek licht uit).
- Afhankelijk van het aantal te verwachten medewerkers is het zinvol deze dusdanig aan te sturen dat bepaalde delen van het gebouw ongebruikt blijven. Het verlichting- en klimaatsysteem zijn hierop voorbereid en kunnen dus partieel worden afgeschakeld.
- Bij verlaten van de werkplek zullen de monitor en andere energie vragende apparatuur worden uitgeschakeld of in slaapstand gezet worden.

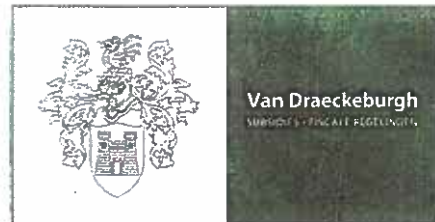
Kennisoverdracht:

- Overdracht naar onderwijsinstellingen door Dhr. J.P. van der Weele, Directeur van adviesbureau VanderWeele geeft regelmatig colleges over duurzame gebouwen aan de Rijksuniversiteit Groningen.
- Overdracht naar de vastgoedsector door Dhr. Berkhout, fondsmanager van Triodos Vastgoedfonds NV, spreker op diverse symposia, Provada, etc.
- New-Energy TV: New-Energy TV is een onafhankelijke portal en internetzender dat als doel heeft het langetermijnproces naar een duurzame energievoorziening in Nederland in beeld te brengen. New-Energy TV is een initiatief van televisiemaker Roelf van Til, wie jarenlang verslaggever was voor de actualiteitenrubriek Netwerk. Voor het gebouw zal hier een film gemaakt worden en uitgebreid ingegaan worden op het renovatieproces en de verduurzaming van het pand.

Onderbouwing planning en begroting

De data voor de activiteiten zijn als volgt bepaald: de brochure zal snel na de oplevering van het kantoorgebouw verspreid worden. Deze zal tevens dienen als ondertegger voor de publicaties die kort daarop worden gepubliceerd. De training, die gegeven zal worden aan de managers, zal 2 dagen na de oplevering plaatsvinden. Er is bewust gekozen om de training in de eerste week te geven zodat het energieverbruik vanaf dag 1 onder controle gehouden wordt.

Project : Kantoor
 Datum : 7 mei 2012



Omschrijving	Persoon	Aantal	Manuren	Totaal	Tarief	Totaal
Open huis						€ 2.250,00
	Begeleider	6	2	12	€ 75,00	€ 900
	Voorbereiding	6	3	18	€ 75,00	€ 1.350
Training managers						€ 2.075,00
	Managers	20	2	40	€ 35,00	€ 1.400
	Trainer	1	4	4	€ 75,00	€ 300
	Voorbereiding	1	5	5	€ 75,00	€ 375
Gebruikershandleiding						€ 4.500,00
	design	0,5	40	20	€ 75,00	€ 1.500
	schrijven	1	40	40	€ 75,00	€ 3.000
Totaal						€ 8.825,00



7 Selectiecriteria

7.1 Opschalingpotentieel van het project

Onderstaand een afdruk van de pagina's van de "impacttool kantoren".

Project Kantoren en Winkels: 60% reductie primair energiegebruik

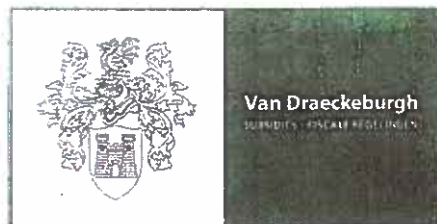
Project Kantoren en Winkels: 60% reductie primair energiegebruik									
1. Vul van elke gebouwen het bouwjaar en functies in.		2. Geen, indien mogelijk de subfunctie aan.		3. Vul het VVO in.		4. Vul het reductiepercentage primair energiegebruik in voor dat type gebouw dat u wilt gaan realiseren*		5. Vul het huidige primair energiegebruik in op basis van 3 voorgaande jaren	
Functie	Bouwjaar	Subfunctie	Aantal m2 VVO	% Reductie energiegebruik	Energiegebruik huidige situatie [GJprim/m2/jaar]	Plafondwaarde [GJprim/m2 VVO/jaar]	Energiegebruik nieuwe situatie [GJprim/m2/jaar]	Potentieel landelijk opschaal effect reductie primair E-verbruik [PJ/jaar]	
Kantoren	1980-1990	20-500 medewerkers	5150	66%	1893,00	0,14	643,62	5,73	
						0,14	0,00	0,00	
						0,14	0,00	0,00	
						0,14	0,00	0,00	
						0,14	0,00	0,00	
						0,14	0,00	0,00	
						0,14	0,00	0,00	
						0,14	0,00	0,00	
						0,14	0,00	0,00	
						0,14	0,00	0,00	
				66%				5,73	

Verwachte projectkosten**:	€ 6.609.766
Huidige energiekosten totaal gebouw (€)	€ 123.357

4. Vul de projectkosten in voor het project**
5. Vul de totale energiekosten van het hele gebouw in, inclusief gebruik

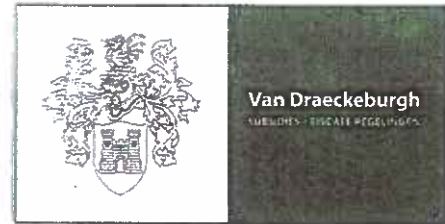


Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012



Berekening indicatief subsidieplafond Energiesprong Kantoren en Winkels	
Totale Projectkosten*	€ 6.609.766,00
Huidige energiekosten	€ 123.357,00
Besparing op primair energiegebruik	66,0%
Impact score	5,73
Indicatief subsidieplafond	€ 250.000,00

Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012



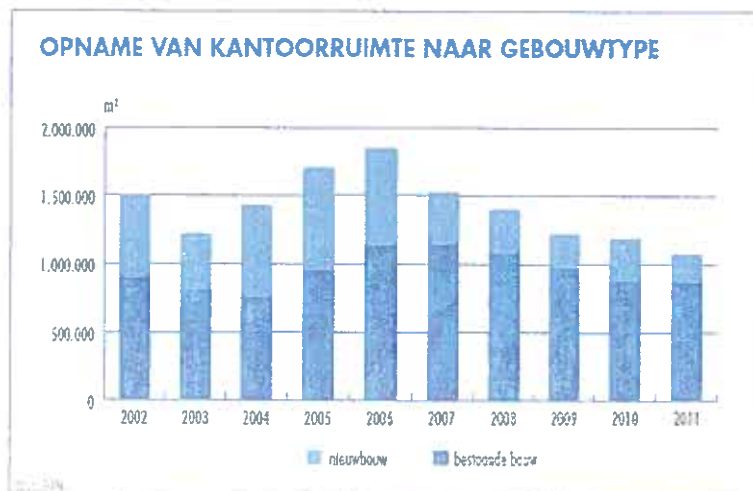
7.2 Slagingskans van het project

Het verhuurperspectief: 100% verhuurd oppervlak na renovatie x 10 jarig huurcontract = 1000

De slagingskans van het project schatten wij zeker in als hoog. De WO set is inmiddels compleet, de bouwvergunning is aanbesteed. Dit betekent dat buiten de realisatiefase alle fasen doorlopen zijn. Ook zijn de partijen al betrokken om invulling te geven aan dit duurzame project. Het gebouw staat op dit moment leeg. Maar er is al wel een nieuwe huurder voor het gebouw aangetrokken. GasTerra is de toekomstige huurder en neemt het volledige VVO (5.150 vierkante meter) af. Hiertoe is een huurovereenkomst voor 10 jaar afgesloten. Het voorlopige ontwerp is geschreven en diverse bouwpartijen zijn gevraagd mee te denken in de realisatie van het project. Er wordt thans al gestreefd naar een energiesprong van label G naar energielabel A+.

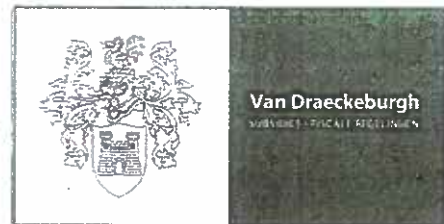
Het gebouw is zeer centraal gelegen op het Stationsplein aan de rand van het centrum van Groningen. Hierdoor bevindt het zich binnen een straal van 500m van een G32 stad en op minder dan 500m afstand van een intercity station. NB. Eén van deze regels is verplicht indien het pand niet beschikt over een huurcontract met een minimale looptijd van 5 jaar. Dit is niet het geval, het pand is voor de komende 10 jaar 100% verhuurd. De locatie geeft wel aan dat ook na de 10 jaar de vooruitzichten met betrekking tot de economische haalbaarheid positief zijn.

Middels dit onderzoek streeft het projectteam om een verdere verduurzaming van het gebouw tot energieneutraal te onderzoeken. Om het gevraagde besparingspotentieel te realiseren, moet hiertoe ook het energieverbruik van de toekomstige huurder in kaart gebracht worden. De energie adviseur Adviesbureau VanderWeele zal met het Energy+ gebouwsimulatiemodel de optimalisatie van het totale energiebesparingspotentieel in kaart brengen.



Uit de grafiek hierboven, welke gepubliceerd is door NVM Business, is af te lezen dat de opname van bestaande kantoorruimtes veel groter is dan die van nieuwbouw. Vooral in 2011 is de opname van bestaande bouw in verhouding met nieuwbouw erg toegenomen. De reden hiervoor is met name de leegstand in de kantorenmarkt.

Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012



De huurprijzen van kantoorpanden in Groningen zijn ook relatief laag te noemen wanneer er gekeken wordt naar de landelijke gemiddelden. In de tabel hiernaast, welke is gepubliceerd door DTZ Zadelhoff, is te zien dat de gemiddelde huurprijs van Nederland tussen de 78 en 197 Euro per m² per jaar ligt. Van de stad Groningen is dat tussen de 80,- en 140,- Euro per m² per jaar.

Hieruit blijkt dat het bedrag van de minimale huurprijs hoger is en de maximale huurprijs lager. Gezien de locatie van het kantoorgebouw welke van toepassing is op dit project, zou een vergelijking tussen de maximalen relevant zijn. De twee minimale huurprijzen die 78 en 80 euro per m² per jaar bedragen, zijn vaak van toepassing op kantoorgebouwen die niet in het centrum liggen.

Huurprijzen kantoorruimten

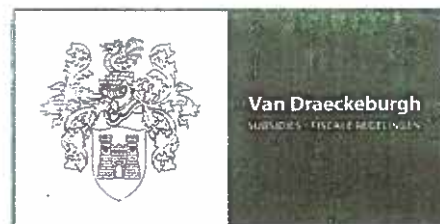
in euro per m² jaar*

Regio	2010		2011	
	van	tot	van	tot
Groot-Amsterdam	85	400	85	400
Rotterdam en omgeving	90	200	90	200
Den Haag en omgeving	80	215	60	220
Utrecht en omgeving	90	220	85	210
Haarlemmermeer	90	360	85	355
Eindhoven en omgeving	65	175	65	175
Amsterdam en Nijmegen	90	175	90	185
Zwolle, Apeldoorn en Deventer	75	170	70	175
's-Gravenhage en Tilburg	75	160	75	170
Goed en Eindhoven	110	190	95	190
Twentse Stedenband	70	145	60	135
Breda en omgeving	85	165	75	165
Groningen en Assen	90	150	80	140
Limburg	90	180	80	180
Almere	70	160	70	190
Friesland	80	125	80	125
Ede en Veendam	90	140	90	135

*Een et recenies

Bron: Factsheets DTZ Zadelhoff januari 2012

Project : Kantoor
 Datum : 7 mei 2012



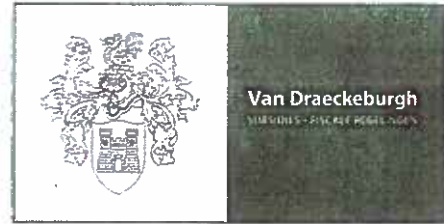
7.3 Besparing primair energiegebruik

De maximaal te bereiken besparing primair energiegebruik in GJ per m2 VVO/ jaar is te herleiden uit onderstaande tabel: 1,89 GJ - 0,65 GJ = 1,24 GJ per m2 VVO per jaar.

kantoorgebouw Groningen bouwjaar 1986

	Referentie situatie ³			Nieuwe situatie		
	Elektra [kWh/m ² /jaar]	Gas [m ³ /m ² /jaar]	Stads- warmte [MJ/m ² /jaar]	Elektra [kWh/m ² /jaar]	Gas [m ³ /m ² /jaar]	Stads- warmte [MJ/m ² /jaar]
Gebouw- gebonden	99,63	6,8	0	30,86	1,42	0
GAGE + GA	87,93	0	-	39	0	-
Totaal	187,56	6,8	0	69,86	1,42	0
MJ primair	1654,2792	238,68	0	616,1652	49,842	0
MJ primair	1892,9592			666,0072		
MJ primair duurzame energie	0			16,4		
Netto MJ primair	1892,9592			649,6072		
Reductie MJ primair per jaar nieuw t.o.v. referentie	0%			65,68%		

Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012



8 Realisatie en fasering

8.1 Beschrijving integraal totstandkomingsproces (het gehele proces beschreven van het bouwproject, van ideevorming tot realisatie)

Taakverdeling fasen, totstandkoming zowel intern als extern

Fase 1: Initiatieffase; Triodos Vastgoedfonds besluit een potentiële kantoorlocatie te bestuderen op afzetmogelijkheden en haalbaarheid, zowel maatschappelijk, technisch als bestuurlijk. Triodos Vastgoedfonds zag een investeringskans om het voormalig ABN-AMRO kantoorpand in het centrum van Groningen volledig duurzaam te renoveren. Gelijktijdig was GasTerra naar een soortgelijk gebouw op zoek om zich in te huisvesten. GasTerra was al gevestigd in Groningen, langs de A7 aan de westkant van de stad.

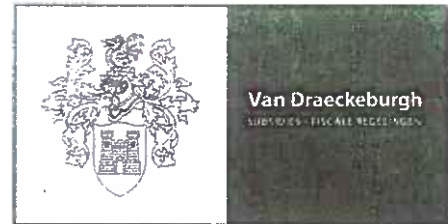
Fase 2: Ontwikkelingsfase; Triodos Vastgoedfonds heeft asset manager Bouwfonds opdracht gegeven een programma van eisen op te stellen. De energetische ambitie is, om het gebouw wat een G-label bezit, op te waarderen naar een A+ label. Architectenbureau De Zwarte Hond heeft samen met installatieadviesbureau VanderWeele de opdracht gekregen om te onderzoeken hoe het gebouw een nieuwe uitstraling kan krijgen, zowel esthetisch als energetisch. Hierbij dienen alle esthetische ingrepen ook een energetisch doel. Dit heeft geleid tot een installatietechnisch adviesrapport en een gebouwontwerp wat vertaald is in het bestek en tekeningen dat de kwaliteit aangeeft waaraan de gebouwrenovatie dient te voldoen.

Fase 3: Realisatiefase; De realisatie is uitbesteed aan BAM Utiliteitsbouw. Deze aannemer heeft veel ervaring met soortgelijke projecten. Als asset manager namens het Triodos Vastgoedfonds, heeft Bouwfonds opdracht gegeven aan A.T. Osborne om het projectmanagement op zich te nemen. Deze zal de proces- en kwaliteitsbewaking op zich nemen gedurende de realisatiefase. De realisatiefase is onderverdeeld in 4 deelfases:

Fase 3.1. De werkvoorbereiding; technische uitvoering van het ontwerp door productie- en ontwerptekeningen. Planning van tijd, geld, materiaal, materieel, arbeids- en bouwplaatsvoorzieningen, zodat de werkzaamheden tijdens de bouw kunnen worden gestuurd en bewaakt.

Fase 3.2. De uitvoering; de feitelijke bouw volgens contract dat moet voldoen aan de eisen, verwachtingen en voorwaarden van de opdrachtgever en gebruiker.

Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012



Fase 3.3. De oplevering; formele overdracht aan de gebouweigenaar. Vastlegging garantiebepalingen. Afronding projectadministratie.

Fase 3.4. Opening en ingebruikname; de gebruiker betreft het gehuurde gebouw. In deze fase gaat de lering plaatsvinden op het gebied van zuiniger met energie omgaan.

Fase 4: Exploitatiefase: In de exploitatiefase blijkt of het vastgoed zich naar verwachting gedraagt. 'The proof of the pie is in the eating'. In deze fase vindt de monitoring plaats van het werkelijke gebouw energiegebruik ten opzichte van het in het simulatiemodel berekende. Ook zal het gebruikersgebonden deel gemonitord worden. Er kan bijstelling gedaan worden indien theoretisch bedachte modellen in de praktijk anders blijken te werken. Daardoor kan het energiegebruik naar het gewenste niveau gebracht worden.

Monitoring van de resultaten, tijdens en na afloop van het project

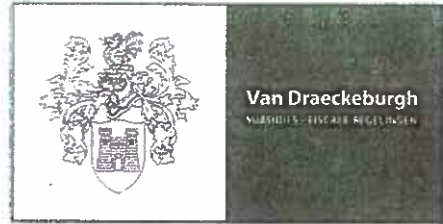
Om monitoring eenvoudiger en inzichtelijker te maken, worden er op afstand uitleesbare meters geplaatst. Deze zullen gemonitord worden via speciaal hiervoor ontwikkelde software: E-View. Dit gebeurt onder leiding van het bedrijf Innax. De voordelen van E-View zijn onder andere: Het presenteert het vermogens- en verbruiksprofiel op basis van gemeten waarden. Hierbij kan zelf de periode geselecteerd worden waarvan een grafiek gemaakt kan worden. E-View heeft een geïntegreerde verbruiksrapportage. Ook is het mogelijk de CO2 uitstoot te berekenen voor alle energie aansluitingen. Er kunnen streefverbruiken ingevoerd worden en er kan gebruikgemaakt worden van alarmeringsdiensten wanneer een grenswaarde in verbruik of vermogen wordt overschreden. E-View genereert een bericht voor de technische dienst of de technisch beheerder. De technisch verantwoordelijke medewerker is op deze manier direct geïnformeerd bij overschrijding van de grenswaarde. Dit stelt de gebruiker in staat om verbetermaatregelen te treffen.

Elke projectpartner in het consortium werkt mee en verleent alle benodigde medewerking en toegang tot gegevens en het gebouw ten behoeve van het monitoren door de medewerkers van de SEV (Stichting Experimenten Volkshuisvesting) van de energie gerelateerde aspecten, economische aspecten (kosten en waardeontwikkeling) en comfort (CO2, temperatuur, relatieve vochtigheid) aspecten van het project; technisch, procesmatig en sociaal, en het delen van de kennis ontwikkeld binnen het experiment, zowel tijdens als tot minimaal 1 jaar na de oplevering van het project.

Taakverdeling over de fasen en onderlinge relaties tussen de partijen, tussen zowel de deelnemers en externe partijen;

In hoofdstuk 2.1 staat een organogram weergegeven waarin alle partijen en de projecthiërarchie nader beschreven staat. Hierin staan de motivaties van de consortiumpartijen en uitbestedingsrelaties nader beschreven. Ook de verantwoordelijkheden en besluitvormingsprocessen staan beschreven.

Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012



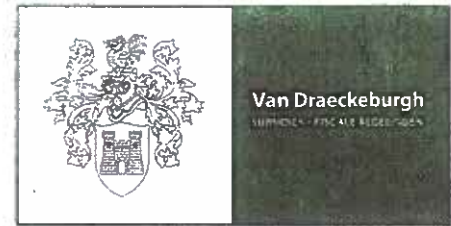
Triodos Toets voor Duurzaam Vastgoed

Triodos Triodos Vastgoedfonds investeert direct in gebouwen die voldoen aan de duurzaamheidscriteria van het fonds. Het fonds belegt in duurzaam gebouwde panden, monumenten of bestaande panden, die vervolgens door het fonds worden verduurzaamd. De focus ligt daarbij op kantoren.

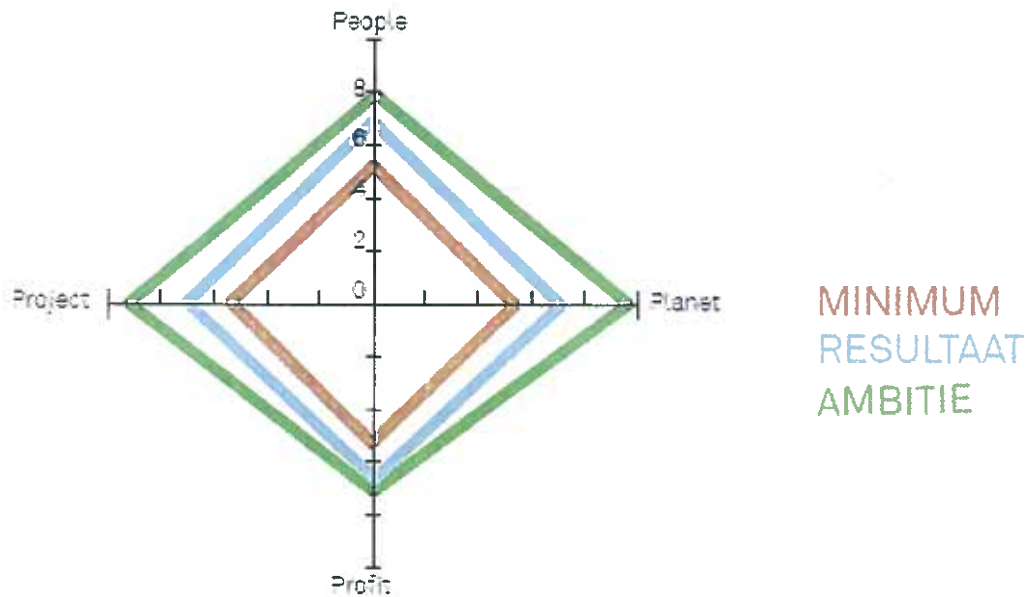
Om te beoordelen of gebouwen werkelijk duurzaam zijn, heeft Triodos Vastgoedfonds een beoordelingsmodel ontwikkeld: de Triodos Toets voor Duurzaam Vastgoed. Het model onderscheidt zich door gebouwen niet als op zich zelfstaand te beoordelen, maar ook door de (lokale) omgeving, de gebruiker als ook de eigenaar en het voor hem belangrijke financiële rendement in de duurzaamheidsbepaling te betrekken. Deze elementen laten zich in vier hoofdcategorieën onderverdelen, te weten People, Planet, Profit en Project. Deze categorieën maken deel uit van de totale toets en leiden tot vier uitkomsten. Voor Triodos Vastgoedfonds dienen drie van deze onderdelen minimaal 'voldoende' (5,5) te scoren en op 1 P 'goed' (7,5).

Triodos Vastgoedfonds stelt dat een gebouw duurzaam is wanneer de gebruikers er prettig en gezond in kunnen werken (People), het milieu niet bovenmatig wordt belast (Planet), het een goed rendement heeft (Profit) en het voldoet aan de eisen op fysiek en ruimtelijk niveau (Project). Dit betekent dat in het model gebouwen pas werkelijk als duurzaam worden gekwalificeerd als aan de eisen van de vier P's wordt voldaan. Met deze opvatting profileert Triodos Vastgoedfonds zich duidelijk ten opzichte van andere meetmethoden. Met het model kijkt Triodos Vastgoedfonds verder dan energieverbruik en milieukwaliteit van een gebouw. Zo zal bijvoorbeeld een kantoor dat weliswaar goed scoort op de aspecten energie en milieu, maar onvoldoende zicht biedt op een goede verhuurbaarheid, niet aan de criteria van het model voldoen en daarom niet in de portefeuille worden opgenomen. De Triodos Toets voor Duurzaam Vastgoed maakt hiermee duidelijk dat, waar het om duurzaamheid gaat, financiële aspecten niet los gezien kunnen worden van milieutechnische. Immers, een gebouw kan milieutechnisch nog zo goed in orde zijn, als het onvoldoende rendement genereert, zal het geen aantrekkelijke belegging blijken te zijn. Daarmee wordt duidelijk dat een zwakke P van Profit duurzaamheid ondermijnt. In duurzaamheid zijn rendement en milieu onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012



De resultaten van de toets worden in een ruitdiagram weergegeven:



In het figuur hierboven geeft de rode lijn de minimumeisen van Triodos Vastgoedfonds weer, de blauwe lijn geeft aan waar het gebouw zich nu bevindt en de groene lijn is de potentie zoals die door het management wordt ingeschat. In dit geval ligt de blauwe lijn royaal voorbij de minimumeisen en voldoet het object ruimschoots aan de gestelde duurzaamheidseisen.

De Triodos Toets voor Duurzaam Vastgoed is gericht op de praktijk en kan ook worden ingezet voor het beheer van een gebouw. Samen met de assetmanager formuleert Triodos Vastgoedfonds jaarlijks de doelstellingen op basis van de criteria van de Triodos Toets voor Duurzaam Vastgoed. Daarmee is de toets ook een managementtool. De ambitie wordt weergegeven door de groene lijn.

Hieronder worden de onderdelen per categorie uit de Triodos Toets voor Duurzaam Vastgoed weergegeven en hun weging in het eindresultaat. Tevens wordt de weging per onderdeel onderbouwd.

Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012



1. People

1.1. Werkplekklimaat (50%). Het belangrijkste doel van het pand is om een goede en gezonde werkplek te creëren voor de gebruikers. Daarom weegt het onderdeel werkplekklimaat het zwaarst.

1.2. Voorzieningen (10%). Voorzieningen in gebouw of omgeving verhogen het gebruikersgemak van een gebouw. Voorzieningen zijn noodzakelijk, maar vormen niet het kerndoel van een gebouw. Een deel van de voorzieningen is inpandig en door de eigenaar en gebruikers te realiseren.

Voorzieningen in de buurt zijn echter niet door de eigenaar/gebruiker te beïnvloeden. Daarom wegen voorzieningen voor een gering deel mee.

1.3. Veiligheid (10%). De veiligheid en de beveiliging van een gebouw dragen bij aan het welzijn van de gebruikers. Het is meer een basisvoorwaarde dan een meerwaarde. Daarom weegt veiligheid maar voor een beperkt deel mee.

1.4. Huurders (30%). Hier wordt gekeken naar de activiteiten van de huurders en de relatie huurder versus verhuurder. Indien de activiteiten van de huurder congruent zijn met de missie van Triodos Bank dan versterkt dit elkaar. Duurzame activiteiten kennen immers uiteindelijk een lager bedrijfsrisico dan niet duurzame bedrijfsactiviteiten. In dit onderdeel wordt ook de relatie tussen huurder en verhuurder gewaardeerd. De eigenaar kan de relatie met de huurder verbeteren om de duurzaamheidsdoelstellingen te halen. Dit geeft meerwaarde aan een beleggingsobject. Daarom wegen de activiteiten van de huurder en de relatie met de huurder relatief zwaar mee. Tenslotte vindt er nog een weging plaats van de dialoog tussen eigenaar en huurder in het kader van het bouw/ renovatieproces.

2. Planet

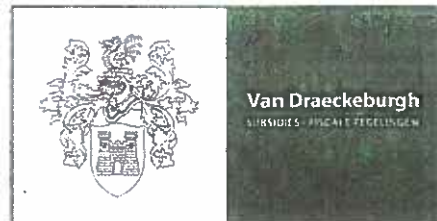
2.1. Energieverbruik (45%). Energieverbruik is één van de belangrijkste criteria van duurzaam vastgoed. De technische uitvoering van een gebouw dient optimaal te zijn om een goede energieprestatie te kunnen bereiken. Verder is de score van de energieprestatie te verbeteren, indien er extra toekomstgerichte maatregelen en voorzieningen voor energiebesparing worden getroffen. Daarom weegt dit onderwerp bijzonder zwaar.

2.2. Beheer energie (15%). De technische uitvoering van een gebouw is een voorwaarde om tot goede energiewaarden te komen. Het beheer dient echter zodanig te zijn, dat de installaties ook optimaal gebruikt worden.

2.3. Milieu (25%). In dit onderdeel wordt gekeken naar de mate van detaillering en materialisatie van een gebouw. Robuustheid, het hergebruik van materialen, het toepassen van hernieuwbare en milieuvriendelijke grondstoffen en gecertificeerd duurzaam geproduceerd hout mogen bij duurzaam vastgoed niet ontbreken, evenals waterbesparende voorzieningen in en om het gebouw en een duurzame milieuzorg tijdens de bouw en de exploitatie.

2.4. Duurzaam beheer en onderhoud (15%). Hier geldt hetzelfde als bij Beheer energie: het is een voorwaarde voor optimale milieuwaarden. Het onderhoud dient dan ook zo duurzaam mogelijk te worden uitgevoerd. Onder gebruik valt bijvoorbeeld de plaatsing van kopieerapparaten en printers en de afzuiging hiervan. Daarover dient een dialoog te worden gevoerd met de gebruiker. Dit kan bijdragen aan een goede verstandhouding met de gebruiker. Hierdoor verbetert de score op dit onderdeel, maar bijvoorbeeld ook op het onderdeel Huurders bij People.

Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012



3. Profit

3.1. Rendement (30%). Van belang is hier de internal rate of return (IRR) die gerealiseerd kan worden. Daarnaast wordt gekeken naar het bruto aanvansrendement (BAR) en de hoogte van de huurprijs van het afgesloten huurcontract .

3.2. Locatie (30%). Bij vastgoed manifesteert de voornaamste meerwaarde zich in de locatie en de courantheid van het object. Daarom weegt dit onderwerp voor bijna één derde mee.

3.3. Exploitatie (10%). Exploitatielasten wegen thans slechts voor een klein deel mee. Deze zijn wel medebepalend voor de waarde van het vastgoed maar minder dan rendement, locatie of looptijd van het huurcontract.

3.4. Huurovereenkomst (30%). De looptijd van het huurcontract bepaalt voor een groot deel de waarde. Daarom weegt dit criterium voor 30% mee.

4. Project

4.1. Concept gebouw (30%). Het gebouwconcept dient duurzaamheid uit te stralen door vormgeving, materiaalgebruik en levensduur. Vereist wordt dat hierover wordt gecommuniceerd met de aandeelhouders. Verder wordt er naar de functionele flexibiliteit van het ontwerp gekeken, alsmede naar de optimaliseringmogelijkheden.

4.2. Bereikbaarheid (30%). Een goede bereikbaarheid is medebepalend voor kwaliteit en waarde van vastgoed. Daarom telt dit onderwerp voor 30% mee in de totaalscore. Er wordt gekeken naar bereikbaarheid per fiets, auto, openbaar vervoer, maar ook bereikbaarheid te voet.

4.3. Groenvoorziening (10%). Hier is van belang hoe het gebouw in de omgeving is geïntegreerd; niet alleen visueel, maar ook met de ecologische structuur rondom een gebouw. Ook de nabijheid en toegankelijkheid van openbaar groen is hier belangrijk.

4.4. Belevingswaarde (30%). De beleving van een gebouw is een belangrijke kwaliteit. Er wordt gekeken in hoeverre een gebouw openbaar toegankelijk en zichtbaar is vanuit de openbare ruimte, wat de belevingswaarde van een gebouw binnen en buiten is en naar de kwaliteit van de directe omgeving.

Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012



8.2 Fasering en planningsschema

Planningsschema faseringen			
Fase	Omschrijving	begindatum	einddatum
1	Initiatieffase	gereed	
2	Ontwikkelingsfase	gereed	
3	Realisatiefase	zie subnummers	
3.1	werkvoorbereiding	1-mrt-12	30-jul-12
3.2	uitvoering	7-mei-12	22-jan-12
3.3	oplevering	23-jan-12	23-jan-12
3.4	Opening en ingebruikname	1-feb-13	1-jan-23
4	Exploitatiefase	24-jan-13	∞

De faseringen inclusief de betrokken partijen zijn in detail beschreven in hoofdstuk 8.1.

Project : Kantoor
 Datum : 7 mei 2012



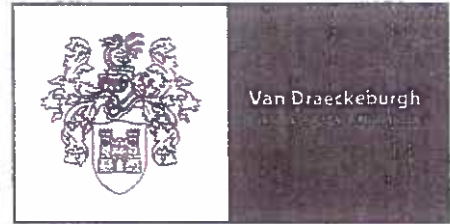
8.3 Projectkosten

Onderstaand de samenvatting van de projectkosten, de projectkosten zijn nader uitgewerkt in bijlage VI.

	exclusief BTW	inclusief BTW
1 Projectkosten	€ 5.554.425	€ 6.609.766
Bouwbesluit		
2 overschrijdende kosten	€ 1.475.245	€ 1.755.542
<i>Energiebesparing</i>		
3 Energiekosten	€ 123.357	€ 146.795
4 Besparingspercentage	65,68%	
5 besparing over 7 jaar	€ 567.147	€ 674.905
Onrendabele meerinvestering		
(2-5)	€ 908.098	€ 1.080.637
40% Maximale subsidie	€ 363.239	€ 432.255
Maximale subsidie	€ 250.000	

Maximale subsidie op basis van GJ		
Oud	1.892	MJ per m2
Nieuw	666	MJ per m2
Besparing	1.226	MJ per m2
Gebouw	5.150	m2
Besparing gebouw	6.313.900	MJ primair bespaart
	6.314	GJ primair bespaart
Subsidie	€ 115	per GJ primair bespaarde energie
Maximale subsidie	€ 726.099	
Maximale subsidie	€ 250.000	

Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012




9 Ondertekening

Ondertekening door consortiumpartners:

Ondergetekenden verklaren op 7 mei 2012 bij voor akkoord ondertekening de aanvraag naar waarheid te hebben ingevuld om in aanmerking te komen voor financiële steun.

~~Triodos Vastgoedfonds N.V.~~
Gasterra B.V.

Naam: Dhr. J.E. Kielman

Handtekening: 

~~GasTerra B.V.~~

Triodos Vastgoedfonds N.V. Dhr. G.T. Berkhout

Handtekening: 

Bouwfonds Real Estate Investment Management B.V.

Naam: M.H.M. Mulder

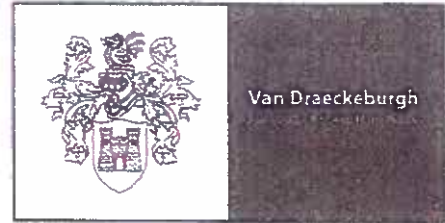
Handtekening: 

AT Osborne B.V.

Naam: Dhr. G.R. Jacobs

Handtekening: 

Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012



Adviesbureau VanderWeele

Naam: Dhr. J.P. van der Weele

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J.P. van der Weele', written over a horizontal line.

Handtekening: _____

De Zwarte Hond B.V.

Naam: Dhr. J. van der Meer

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. van der Meer', written over a horizontal line.

Handtekening: _____

Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012



Bijlage III Foto's bestaande situatie



exterieur bestand



Bijlage IV Artikel "Tweede Groen Leven voor energie slurpend kantoor"

Tweede 'groen' leven voor energieslurpend kantoor

**ACHTERGROND
 'GRASU LEAVER'**

- Sloop is niet de oplossing voor groeiende kantorenleegstand
- Vergroening is beter voor milieu en beter voor portemonnee
- Overheid stelt milieu-ambities voor gebouwen te laag

Door Erik van der Veer
 Groningen Het zijn de Hareners en kantoorland. Als het gaat om energieverspilling kunnen veel bedrijfspanden van soms nog geen twintig jaar oud, zich meten met de laatste Amerikaanse terreinwagens. Geen wonder dat ze uit de gracie raken en massaal worden ingevuld voor functionele 'Milieuneutrale' nieuwe onderkoningen.

” We bekostigen de vergroening vanuit de waarde-stijging

Toch is er een alternatief voor de sloopoptie. Met niet eens zo heel veel aanpassingen ligt ervoor deze algehele energiebesparing een mooie nieuwe, groene toekomst. En dat gaat Triodos Vastgoedfonds bewijzen in Groningen, met het nieuwe Gasferma-kantoor.

Het Groningse gebiedsoverheidsverzoek met ingang van 2013 van zijn huidige stek langs de A7 aan de westkant van de stad naar de vroegere ABN-Amro-vestiging op de hoek Herenweg-Stationweg. Stedje binnenstad, pal naast trein- en busstation. Een superlocatie, aldus Gasferma-directeur Jacob Kalkman.

Maar voor het bedrijf met diversiteit verdoemen zijn intrek neemt in het oude bankgebouw, moet er nog heel wat gebeuren. Het pand dateert van 1984, maar is nu nog geen twee decennia vervaardigd tot een duurzaam op bedrijfstuifvestingsgebied.

Volgens de strenge Franse normen



moet het ABN-gebouw worden getransformeerd bij de bedrijfspanden met de slechtste energieprestatie in de Europese Unie. Voor dat moet kosten, met het energielabel G is de kwalificatie milieus-avanzieelst nog mild, zegt Gons Berkhout, *fundamenteel* bij Triodos Vastgoedfonds. "De energie spukt er van alle kanten uit."

Dat is ook voor Gasferma geen onderzaken om mee voor de dag te komen, stelt directeur Kalkman. Het Groningse gebiedsoverheidsverzoek zet richting en rijk product vermeldt in de markt als duurzame alternatief voor andere energiebesparingen.

Daarbij gaat een kammer dat internationaal voorop loopt qua milieuprestatie. "Nee, dat is geen koketarie", aldus Kalkman. "Ja, wij willen gas verkopen, veel zelfs. Maar dan wel graag op een zodanige manier dat ook toekomstige generaties nog zo lang mogelijk profiteren van de fossiele energiebronnen."

En dus gaat het oude bankgebouw het komende anderhalf jaar volledig op de schop. Met een mix van maatregelen, van spaar-

« Fondemanager Gons Berkhout van het Triodos Vastgoedfonds: "De politiek stelt zich tevreden met een 6 min terwijl het bereikbaar eenvoudig is om een negen te halen." Foto: Triodos



« Dit voormalige bankgebouw op de hoek van de Stationweg en de Herenweg in Groningen krijgt na een grondige verbouwing het energielabel A+. Foto: Diederik Coenen/Sparta.com

verdieping tot het gebruik van aardwarmte en architectonische aanpassingen, wordt de CO2-reductie van het pand op jaarbasis met 60 kilo per vierkante meter teruggebracht. Daarmee valt het Gasferma-kantoor zelfs onder het A+-energietabel, het op een na hoogste predicaat dat de EU kent.

Hoewel geld Triodos in de vergroening streekt, wil Berkhout niet zeggen. "Maar het is evenwel als we voor het gebouw op zich hebben betaald." Een bruikbare indicatie van snelle bijl in het kader van de Triodos die voorjaar 5,6 miljoen euro op tafel legde voor het pand.

Een fikse investering dus, en dat is precies wat het volgens Berkhout mogelijk maakt dit soort verduurzamingsprojecten gefinancierd te krijgen. Want de tasatie van de panden gaat er tot dusver slechts moeizaam door omhoog, zodat banken en investeerders huiverig zijn om er de kredietkraan voor open te draaien.

Daar gaat in de toekomst echter drastisch veranderen, verzekert Berkhout. Met de toenemende maatschappelijke focus op duurzaamheid tellen steeds niet alleen locatie en kwaliteit van bedrijfspanden mee voor de economische waarde, maar ook milieuprestaties.

Het tienjarige 'green lease'-contract dat Triodos met Gasferma heeft gesloten, gaat daar al vanuit. De hoogte van de huur is gebu-

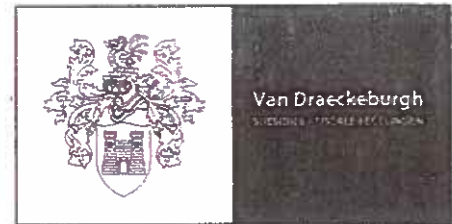
seerd op de toekomstige waarde van het pand. "Tezamen met de waarde van de vergroening vanuit de waarde van de verbruiken."

Zulke constructies kunnen volgens Berkhout de komende jaren als katalysator fungeren voor de aanpak van twee maatschappelijke vraagstukken: de noodzakelijke vergroening van de bedrijfstuifvesting in Nederland en de groeiende leegstand van kantoren.

Het Groningse project laat volgens Berkhout zien dat bedrijfspanden van verouderde generaties nog niet afgestreeven hoeven te worden. Zelf heeft het vastgoedfonds grote ambities op dat terrein. De portefeuille, sinds oprichting door Triodos in 2004, zit gevuld met 19 panden met een waarde van 90 miljoen euro, moet binnen drie jaar naar de 200 miljoen.

Maar om echt een slag te maken zouden ook de politieke ambities best een steunje hoger mogen, stelt Berkhout. "Hier in Groningen gaan we van energielabel G naar A+." En dat is niet een kleine stap. Grote ingrepen, veel van de aanpassingen kan je bij wijze van spreken zo bij de Gemeente kopen. Terwijl de Nederlandse overheid het C-label als norm voorschrijft voor de bedrijfstuifvesting in dit land. De politiek stelt zich tevreden met een 6 min terwijl het bereikbaar eenvoudig is om een negen te halen."

Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012



Bijlage VI: gebouwsimulatiemodel

In e-mail contact met Dhr. Opstelten van de SEV d.d. 11 april 2012, is het volgende bevestigd *“in de regeling hebben we gemeld “of gelijkwaardig” en de EPA-U software van VABI kan als zodanig aangemerkt worden.”*



SEV Innovatie in wonen
T.a.v. de heer I. Opstelten
Postbus 1878
3000 BW Rotterdam

Den Helder, 25 juli 2012

Geachte heer Opstelten, Beste Ivo,

Hierbij doen wij u de rapportage toekomen betreffende werkzaamheden in het kader van het beoordelen op technische haalbaarheid van het "Kantoren Vernieuwen Naar Energieneutraal" realisatietraject "Stationsweg Groningen" op basis van het heringediende voorstel (zoals door SEV ter beschikking gesteld).

De werkzaamheden zijn uitgevoerd in samenwerking met TNO. Indien u vragen en/of opmerkingen heeft, kunt u met mij of met Ernst-Jan Bakker (TNO) contact opnemen.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

Bart Roossien
Mede namens Ernst-Jan Bakker (TNO)



Op verzoek van SEV nemen TNO en EnergyGO deel aan de commissie die realisatietraject voorstellen uit de tender "Kantoren Vernieuwen Naar Energieneutraal" (voorjaar - zomer 2012) analyseert op technische haalbaarheid. Hierbij onze gezamenlijke bevindingen met betrekking tot de technische haalbaarheid op basis van het heringediende bovengenoemde voorstel (zoals door SEV voorgeselecteerd en ter beschikking gesteld).

Onze bevindingen zijn ingedeeld in drie categorieën:

- A. Zaken die niet lijken te kloppen of lijken te ontbreken, met consequenties voor haalbaarheid dan wel impact van het project. Deze zaken dienen te worden gecorrigeerd of toegevoegd, zoals aangegeven onder dit punt en de gevolgen hiervan op de totale impact van het project dienen te worden doorgerekend door het consortium.
- B. Zaken die voor de technische commissie onvoldoende duidelijk worden uit de ter beschikking gestelde documenten, en die mogelijk van belang zijn voor de (technische) haalbaarheid van het project. Deze zaken dienen door het consortium te worden verduidelijkt.
- C. Advies of waarschuwingen over zaken die van belang zijn voor de technische haalbaarheid. Deze punten dienen ter harte te worden genomen bij eventuele uitvoering van het project.

Onderstaand tabel geeft aan welk van de bevindingen invloed hebben op het halen van de energieambitie doelstellingen zoals gesteld in de subsidietender. In andere worden, zijn de energieambities te behalen als de bevinding niet wordt opgelost.

	Titel	Te behalen?
	Geen punten	

Voorstel realisatietraject "Stationsweg Groningen"

Categorie A

- *Geen punten.*

Categorie B

- *Geen punten.*

Categorie C

1. Lage temperatuur verwarming:

- *Dat "over de gehele gevel gezien" een standaard eis uit het bouwbesluit 2003 wordt overstegen, maakt aannemelijk dat lage temperatuur verwarming (< 55 °C) mogelijk is maar onderbouwt niet dat ook < 35 °C aanvoertemperatuur haalbaar is. Let bij de uitwerking van het ontwerp goed op de benodigde vermogens en de afmetingen + geluidsproductie (!) van afgiftesystemen (zoals fancoils) die dit vermogen moeten leveren bij deze lage temperatuur.*

Overige zaken

Daarnaast vielen bij het doorlezen de volgende zaken op, die niet direct met de *technische* haalbaarheid te maken hebben:

- *Geen punten.*

Project : Kantoor
 Datum : 7 mei 2012



Elektrotechnische installatie	uren		Projectkosten	Bouwbesluit overschrijdend
<i>Verlichting</i>			€ 328.352	€ 250.000
Materiaal		€ 292.264		
Montage	401	€ 36.088		
<i>Lichtmanagement</i>		€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000
<i>PV panelen</i>		€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000
<i>Overige ingrepen</i>		€ 416.128		

Fase 3.3 Oplevering

Geen benoemenswaardige kosten die de reguliere opleveringskosten overschrijden.

Fase 3.4 Opening en ingebruikname

Geen benoemenswaardige kosten die de reguliere openings en ingebruikname overschrijden.

Fase 4 Exploitatiefase: Leerplan & overdracht

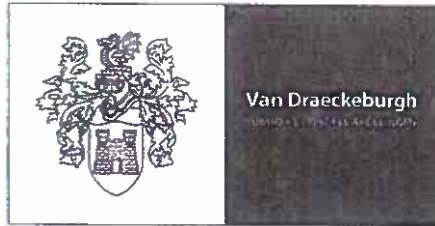
Activiteit	Periode	Kostprijs
Brochure		€ 12.500
2 Training managers		€ 2.075
1 Open Huis		€ 2.250
3 Gebruikershandleiding		€ 4.500
Publicaties		€ 4.000
Totaal		€ 25.325
BTW	19%	€ 4.812
Totaal		€ 30.137

Project : Kantoor
Datum : 7 mei 2012



Bijlage VI: gebouwsimulatiemodel

In e-mail contact met Dhr. Opstelten van de SEV d.d. 11 april 2012, is het volgende bevestigd *“in de regeling hebben we gemeld “of gelijkwaardig” en de EPA-U software van VABI kan als zodanig aangemerkt worden.”*



SEV

t.a.v. Dhr. I. Opstelten
Postbus 1878
3000 BW Rotterdam

Datum : 3 juli 2012

Kenmerk : io/db/150

Onderwerp : Stationsweg Groningen beantwoording brief 19 juni 2012

Geachte heer Opstelten,

Naar aanleiding van uw schrijven d.d. 19 juni jl. betreffende het bovengenoemde project, beantwoorden wij hierbij uw vragen. tevens treft u als bijlage het projectplan aan waarin de wijzigingen, voor zover van toepassing, zijn verwerkt.

U geeft aan dat u nadere onderbouwing wenst ten aanzien van toelatingseis 4.3A, dit omdat in de bijgevoegde EPA berekening is uitgegaan van 50% kantoor functie en 50% bijeenkomstfunctie. *Het kantoor aan de stationsweg zal voor 100% gebruikt worden als kantoor door GasTerra. Hier vindt geen onderverhuur plaats, ook zullen er geen retail- of horeca ondernemers gebruik maken van het pand (anders dan een bedrijfskantine zoals gebruikelijk in een kantorenpand). De reden dat 50% wordt opgegeven als bijeenkomstfunctie, komt voort uit het feit dat een groot gedeelte van het kantoor ingericht is ten behoeve van "het nieuwe werken". Dit gedeelte bestaat dus uit louncheruimtes, verkeersruimtes vides en bijvoorbeeld een kelder. Een kelder die niet aan de eisen van 'kantoorruimte' kan voldoen vanwege de eisen met betrekking tot bijvoorbeeld daglicht toetreding valt dus onder de noemer bijeenkomstfunctie, maar is onderdeel van kantoorgebruik.*

Vragen technische commissie:

1. De isolatie waarden voor de gevels $U=0,19$ zijn hoger dan te verwachten bij een gebouw uit 1974 met 5cm PUR isolatie in de spouw. *De plaatsen waar (in de nieuwe situatie) een U waarde van 0,19 wordt aangegeven betreffen de dakvlakken. Daar waar 'horizontaal' wordt aangegeven betreft dit plat dak en daar waar een oriëntatie (windrichting) wordt aangegeven betreft het een hellend dakvlak. Er zijn dus geen gevels met een u-waarde van 0,19.*
2. De isolatiewaarde van de gevels blijft ook na renovatie relatief laag. Zijn de genomen maatregelen wel voldoende om de gaswarmtepomp te kunnen bedienen op aanvoertemperaturen $<35^{\circ}\text{C}$? En welke aanpassingen zijn nodig voor het afgifte systeem? *Na renovatie vormt het glas 33% van de geveloppervlakte, voor deze beglazing is gekozen voor triple beglazing. In onderstaand vergelijk tonen we aan dat we over de gehele gevel gezien hiermee een standaard eis uit het bouwbesluit 2003 overstijgen. Deze isolatiewaarde is ruim voldoende om laag temperatuur verwarming te kunnen bedienen. De aanpassingen in*

1/3



het afgifte systeem bestaan uit het vervangen van de radiatoren voor inductie en fancoil units die berekend zijn op een aanvoertemperatuur van <math><35^{\circ}\text{C}</math> en kunnen voldoen aan de warmtevraag.

- a. *Bouwbesluit 2003: U-gevel = 0,37 (Rc 2,5) U-standaard HR++glas = 1,8 totaal gemiddelde U-waarde = 0,842*
- b. *Nieuwe situatie Stationsweg: U-gevel = 0,68 (Rc 1,3) U-triple beglazing = 1,0 totaal gemiddelde U-waarde = 0,786*
3. Een opsomming van het elektriciteitsgebruik door apparatuur in het gebouw:
 - *Computers: 230 x 200 kWh/jaar*
 - *Liften: 5150 x 7kWh/jaar*
 - *Telefoon: 1 x 200kWh/jaar*
 - *Alarm centrale 1 x 876 kWh/jaar*
 - *Koel/vries apparatuur 50 x 876 kWh/jaar*
 - *Automaat koffie 10 x 1500 kWh/jaar*
 - *Automaat fris 10 x 400 kWh/jaar*
 - *Automaat soep 10 x 1500 kWh/jaar*
 - *Diversen: bijzondere koeling ups/cdc 1 x 20000 kWh/jaar*
 - *Diversen: data, beveiliging, toegangscontrole ed. 1 x 20000 kWh/jaar*
4. *Is er voldoende ruimte op het eigen perceel voor een bron of zijn er afspraken gemaakt met nabijgelegen percelen en is sprake van een eventuele thermische interactie? Er is onderzoek gedaan door Geocomfort naar de omringende gebouwen en er is geen andere WKO installatie in de nabije omgeving aanwezig. Daarnaast is er voldoende ruimte op het eigen perceel aanwezig om in een eigen mono-bron te kunnen voorzien. De omgevingsvergunning is reeds voor het project verstrekt en de vergunning voor bodemwaterontrekking is aangevraagd en onderbouwd met onderzoeksgegevens.*
5. *Het zuidgeoriënteerd dakoppervlak is beperkt, graag onderbouwing hoe de 150m² PV panelen geplaatst gaan worden. De oppervlakte van het zuidgeoriënteerde dakvlak is naar onze mening groter dan 300m². In de bijlage hebben wij dit verduidelijkt middels een tekening.*

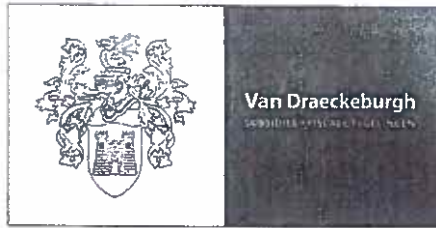
Graag zien wij uw reactie tegemoet, mocht u nog vragen hebben dan kunt u ons bereiken op nummer 030 - 228 92 40

Met vriendelijke groet,

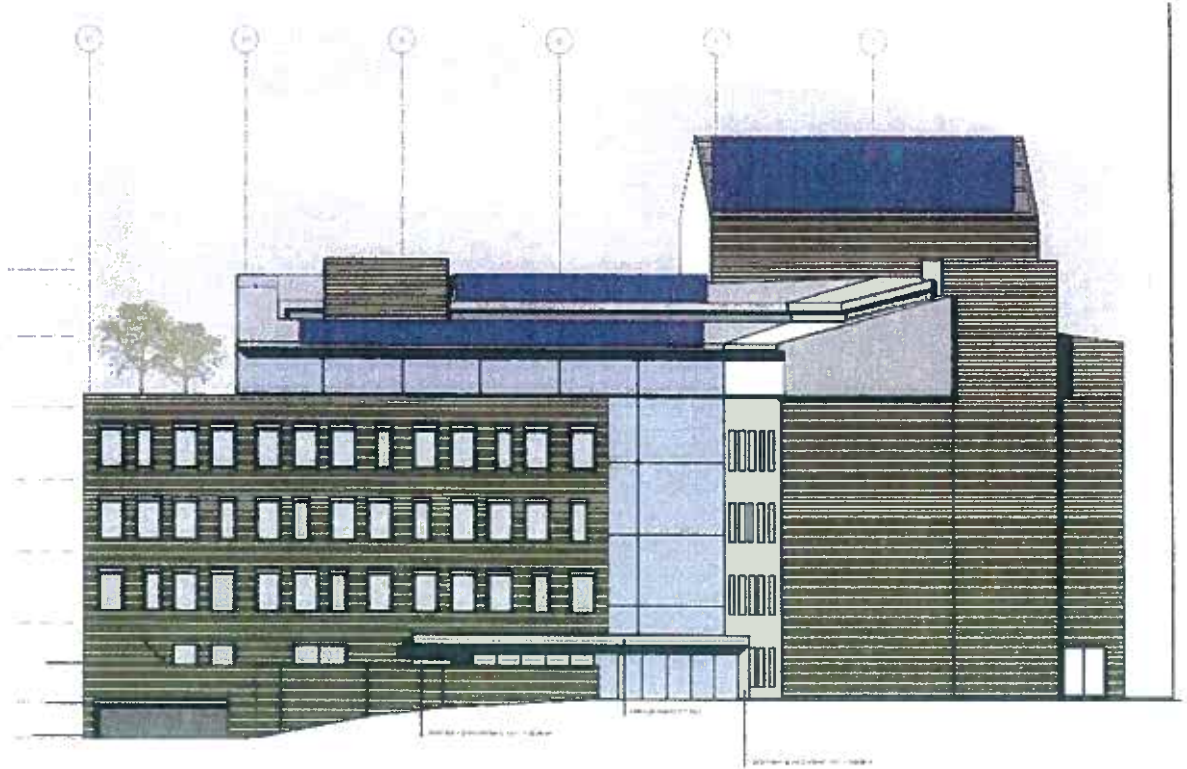
Van Draeckeburgh
R.P. Visker

Bijlage: Verduidelijking plaatsing pv panelen

2/3



Verduidelijking plaatsing pv panelen (met blauw aangegeven)



Onderdeel A Controleprotocol

1. De accountantsverklaring wordt afgegeven met als doel de Minister van BZK in staat te stellen de juistheid van de verleende subsidie te beoordelen.
2. De accountant controleert in elk geval of de beslissing tot besteding van de gelden op bevoegde wijze tot stand is gekomen en of de besteding feitelijk betrekking heeft op de doeleinden waarvoor de subsidie is verleend.
3. De accountant controleert of de gelden zijn besteed aan het doel waarvoor de subsidie is verleend en of die gelden zijn besteed in overeenstemming met de geldende regelgeving en de bij de subsidieverlening opgelegde verplichtingen.
4. De accountant stelt de getrouwheid van het verslag over de besteding van de gelden vast in overeenstemming met de hiervoor genoemde eisen. De accountant vermeldt, in aanvulling op zijn verklaring bij het financieel eindverslag, in een rapport zijn bevindingen ten aanzien van de controle, voor zover die van belang zijn geweest bij de oordeelsvorming.
5. De accountant verstrekt slechts een goedkeurende verklaring indien naar het oordeel van de accountant de som van de fouten en onzekerheden in de verantwoorde bestedingen niet meer dan één procent bedraagt van het met de bestedingen gemoeide bedrag.
6. De accountant stelt de goedkeurende verklaring op conform het model dat hierna in onderdeel B van deze bijlage is opgenomen.
De accountant laat een niet-goedkeurende verklaring zo goed mogelijk aansluiten op de indeling die in het hierna in onderdeel B opgenomen model is gegeven.
7. De accountant richt de verklaring in met inachtneming van de door het Koninklijk Nederlands Instituut van Registeraccountants en de Nederlandse Orde van AccountantsAdministratieconsulenten vastgestelde Richtlijnen voor de Accountantscontrole.

