

> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

Consortium Flevogebouw Zwolle
p.a. BEMOG projectontwikkeling b.v
Drs. S.J. Van Dijk
Postbus 30200
8003 CE ZWOLLE

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

Turfmarkt 147
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Datum

21-2-2013

Kenmerk

2013-000077278

Bijlage(n)

I. Tekst Experiment
Kantoren vernieuwen naar
Energie neutraal
II. Projectbeschrijving
III. Model en protocol

beschikking

Verstreking subsidie aan consortium "Flevogebouw, Zwolle" ten behoeve van het project "Flevogebouw".
Verplichtingnummer: 8039

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 "Flevogebouw" te Zwolle.

Overwegende:

Dat het project "Flevogebouw" te Zwolle (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 consortium "Flevogebouw, Zwolle" een projectbijdrage toe te kennen voor het project "Flevogebouw" onder navolgende regels, welk besluit en welke regels gezamenlijk hierna worden genoemd 'de beschikking'.

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 programma "Flevogebouw" 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 € 179.095,02 (honderdnegenen zeventigduizendvijfennegentig Euro en twee cent). 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 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.
7. De berekeningen van de in aanmerking komende kosten worden door een externe accountant gecertificeerd.

Directoraat-Generaal
Wonen en Bouwen
Directie Bouwen
Clustert Energiebeleid
Gebouwde Omgeving

Kenmerk
2013-0000077278

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.

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 € 179.095,02= € 89.547,51;
 2. Na aanvang van de renovatiewerkzaamheden: 20% als voorschot van het totaal bedrag van € 179.095,02= € 35.819,00;
 3. Bij subsidievaststelling: maximaal 30% van het restant bedrag van € 179.095,02= €53.728,51.
2. Betalingen vinden plaats op rekeningnummer IBAN.
3. en BIC nummer: an Bemog projectontwikkeling te Zwolle, na ontvangst van uw betalingsverzoek.
4. Ik verzoek u alle in deze beschikking verlangde financiële informatie, waaronder de betalingsverzoeken te zenden, onder vermelding van het verplichtingensnummer 8039, het kenmerk en de datum van deze beschikking:
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Financiële Administratie DGWB/Directie Bouwen
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.
5. Onverschuldigd betaalde voorschotten kunnen door de minister worden teruggevorderd

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 SEV 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 Bouwen, 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 en Bouwen**
Directie Bouwen
Clustert Energiebeleid
Gebouwde Omgeving

Kenmerk
2013-0000077278

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-Flevogebouw

**Directoraat-Generaal
Wonen en Bouwen**
Directie Bouwen
Clustert Energiebeleid
Gebouwde Omgeving

Kenmerk
2013-0000077278

Hoogachtend,
de Minister voor Wonen en Rijksdienst,
Namens deze:



Drs. J.M.C. Smaltenbroek
Directeur Bouwen

U kunt tegen dit besluit bezwaar maken door het indienen van een bezwaarschrift. Het bezwaarschrift dient te zijn ondertekend en ten minste te bevatten: Ondertekening, naam en adres van indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen bezwaar wordt gemaakt, de grond van bezwaar. Het niet voldoen aan deze eisen kan leiden tot niet ontvankelijkheid van het bezwaarschrift. Voor algemene inlichtingen over het indienen van een bezwaarschrift kunt u bij de Afdeling voorlichting van het ministerie van Veiligheid en Justitie, Postbus 20301, 2500 EH Den Haag, een vouwblad aanvragen over de voorzieningmogelijkheden op grond van de Algemene wet bestuursrecht.

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 verre gaande 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-onder-aannemer 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/m²) 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 gebouw eigenaren en technisch adviseurs.
2. Duurzame renovatieprojecten: gebouw eigenaren, (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 gebruikgebonden 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:
- 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. gebruiksmateriaal, 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 indieningsdatum, 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 indieningsdatum 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 indieningsdatum.
- 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 gebenchmarkt 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 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.
- 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 indieningdatum 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 energieprijismodule 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 beschikingsdatum. 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, dubbel 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 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.

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

Aanvraag Duurzaam renovatieproject binnen de
tender 'Kantoren vernieuwen naar energieneutraal'
Flevogebouw in Zwolle



1. Samenvatting

1.1 Doel, achtergrond en beschrijving

Bemog Projektontwikkeling B.V. (hierna: BEMOG) wil een monumentaal gebouw uit 1897, het Flevogebouw in Zwolle, vernieuwen en aanpassen tot een kantoor van bijna 2.000 m² voor eigen gebruik. Doel is het Flevogebouw vernieuwen naar bijna energieneutraal. Door het resterende gebruik groen in te kopen, ontstaat een 100% klimaatneutraal gebouw. Dat is de ambitie achter deze aanvraag.

1.2 Partners en organisatie

De marktpartijen achter het Consortium zijn:

1. Bemog Projektontwikkeling B.V.
2. Nikkels Bouwbedrijf
3. Seinen Energy Solutions
4. Brenorm Installatiegroep

Partijen hebben zich verenigd door middel van een samenwerkingsovereenkomst gedurende de looptijd van het project. Voorop staat een integraal proces van ontwikkelen en realiseren in plaats van de klassieke benadering van stapelen van disciplines. Een integraal proces vraagt om een flexibele organisatiestructuur waarin optimaal de kennis van alle disciplines wordt benut.

1.3 Bijdrage aan doelstelling regeling

Doelstelling van de regeling is een energietransitie van fossiel naar duurzaam en het bereiken van een energiesprong. Het energieconcept in het Flevogebouw voldoet in dat opzicht geheel aan de regeling. Het gebouw heeft geen gastoevoer meer, is bijna energieneutraal en geheel klimaatneutraal.

Daarnaast wil het Consortium de kennis en ervaring die met het Flevogebouw, door middel van open dagen en symposia, beschikbaar stellen voor anderen als bijdrage aan het opschalingspotentieel van het Flevogebouw.

1.4 Opschalingperspectief en economische haalbaarheid

Het opschalingpotentieel van het project is groot. In Nederland staan veel grote gebouwen daterend uit dezelfde periode. Deze gebouwen voldoen doorgaans niet aan de huidige bouweisen en staan op de nominatie voor sloop. De gebouwen zijn zo karakteristiek voor de leefbaarheid van de steden/dorpen, dat nieuwbouw een afbreuk zou zijn. Renovatie op een hoogwaardig niveau is dan een optie om de gebouwen een levensduurverlenging te bieden van tientallen jaren.

Uit een EPC Check met de methodiek 'Bouwtransparant' en het monitoren van het individuele energiegebruik wordt aangetoond dat een energiesprong van minimaal 60% wordt behaald.

De economische haalbaarheid, die primair wordt gerealiseerd binnen het energieconcept zelf, kan worden vergroot door te onderzoeken of aan het energieconcept ook een concept voor licht- en akoestiek kan worden toegevoegd die kan leiden tot een hogere productiviteit.

2. Deelnemers Consortium Project Flevogebouw Zwolle

2.1 Algemeen

De deelnemende partijen aan het Consortium Flevogebouw Zwolle zijn:

1. Bemog Projektontwikkeling B.V.
2. Nikkels Bouwbedrijf
3. Seinen Energy Solutions
4. Brenorm Installatiegroep

De deelnemers aan het Consortium werken al een half jaar samen aan de voorbereiding van het project. De Structuur is een projectteam bestaande uit:

- Bemog Projektontwikkeling B.V. (voorzitter)
- Architect 19Het Atelier
- Nikkels Bouwbedrijf
- Brenorm Installatie
- Seinen Energy Solutions

Gelet op de ambitie om een gemeentelijk monument uit de 19^e eeuw te verbouwen en aan te passen tot een energieneutraal gebouw, is van begin af aan gekozen voor een proces waarin de verschillende disciplines rond het project worden geïntegreerd (in plaats van de traditionele benadering dat verschillende disciplines worden 'gestapeld'). Het gaat het Consortium erom te denken vanuit de eindgebruiker en vanuit beheer en onderhoud. Het gaat om een benadering vanuit een samenhangend concept. Daarom is ook het nodige vooronderzoek gedaan met betrekking tot het Flevogebouw (zie verder in dit Model projectplan) om tot een helder concept te komen.

In de loop van het proces hebben de partners ervoor gekozen zich onderling te binden aan de resultaten van het project door middel van een Samenwerkingsovereenkomst gedurende de looptijd van het project (bijlage). Doel van de samenwerking is om op basis van een gelijkwaardige verhouding het innovatieve en creatieve vermogen te bundelen ten behoeve van het project Flevogebouw in Zwolle, maar ook om onderling kennis te delen, te leren en anderen ook kennis te laten nemen van de resultaten van dit proces. BEMOG Projektontwikkeling is voorzitter van het team en penvoerder van het Consortium, maar verder is niet gekozen voor een strakke organisatiestructuur. Het Consortium werkt veel meer als een netwerkorganisatie. Deelnemers willen ook niet dat het institutionaliseren van de samenwerking in een juridische entiteit de ruimte voor innovatie en creativiteit belemmert. Dit betekent ook dat gedurende het proces de projectorganisatie wordt geoptimaliseerd en aangepast aan de voortgang van het bouwproces.

Hieronder volgt een verdere beschrijving van de deelnemers aan het Consortium.

BEMOG Projektontwikkeling is penvoerder van het Consortium en voorzitter van het projectgroeptoverleg. Hieronder worden de partijen van het Consortium afzonderlijk beschreven.

2.2 Beschrijving Consortium partners

Naam	Bemog Projektontwikkeling B.V.
Adres	Postbus 30200 8003 CE Zwolle
Contactpersoon	De heer E.D. van de Werfhorst
E-mail	
Land van vestiging	Nederland
Website	www.bemog.nl
Kernactiviteiten	Ontwikkeling van vastgoedprojecten in de koop- en huursector voor zowel consumenten als organisaties. Het vastgoed draagt positief bij aan een betere woon-, werk- en leefomgeving voor bewoners en gebruikers.
Motivatie project	Het verbouwen van een monumentaal gebouw uit de 19 ^e eeuw tot een bijna energieneutraal kantoor voor eigen gebruik is een grote uitdaging. Het experiment Flevogebouw kan als inspiratie dienen voor vele oude, monumentale gebouwen in Nederland die nog wachten op een herbestemming.
Motivatie energietransitie	Fossiele brandstoffen als energiebron voor woningen worden schaarser en duurder. Daardoor worden de energielasten een steeds groter deel van de totale woonlasten. Transitie naar duurzame energiebronnen betekent dat de totale lasten voor gebouweigenaren stabiel kunnen blijven. Door het resterende energiebehoefte 'groen' in te kopen ontstaat zelfs een 100% klimaatneutraal gebouw.
Kennis, expertise, ervaring	In vele verschillende projecten zoals bijvoorbeeld Zonnepark Apeldoorn, ervaring opgedaan met de ontwikkeling en realisatie van duurzame woningbouwprojecten.
Bijdrage aan het project	BEMOG treedt op als risicodragende ontwikkelaar van het project.
Toepassing projectresultaten	BEMOG zal de resultaten direct ervaren als gebruiker van het Flevogebouw. Daarnaast wordt de opgedane kennis en ervaring toegepast in nieuwe projecten.

Naam	Nikkels Bouwbedrijf
Adres	Postbus 156 7390 AD Twello
Contactpersoon	De heer B. Nikkels
E-mail	<u>b</u>
Land van vestiging	Nederland
Website	<u>www.nikkels.nl</u>
Kernactiviteiten	Bouwbedrijf Nikkels is een allround bouwbedrijf dat in opdracht van projectontwikkelaars, zorginstellingen, corporaties en particulieren actief is op het gebied van nieuwbouw, waaronder seriematige woningbouw en utiliteitsbouw, renovatie en verbouw.
Motivatie project	Energiezuinig, energieneutraal en energieleverend bouwen is de toekomst. Dit project biedt de kans om het traditionele bouwproces te doorbreken en samen met architect en installateurs een fundamentele vernieuwing in de nieuwbouw en renovatie, zowel qua techniek als proces, te realiseren.
Motivatie energietransitie	In de eerste plaats de bescherming van de aarde. In tweede plaats dwingen stijgende energielasten tot een nieuw model waarin de lasten voor eigenaren van woningen, bedrijven etc. meer gelijk blijven.
Kennis, expertise, ervaring	Sinds jaren actief met installateurs op zoek naar de beste bouwkundige- en installatietechnische innovaties ten behoeve van energieneutrale woningen en commercieel vastgoed. Warmtepompen toegepast bij diverse bedrijfsruimten en kantoren.
Bijdrage aan het project	Bouwbedrijf Nikkels is opdrachtnemer voor de verbouw van het Flevogebouw tot kantoorruimte.
Toepassing projectresultaten	De kennis en ervaring, opgedaan in dit project, zal optimaal worden benut in het energieneutraal maken van voornamelijk de renovatie van oude gebouwen. Daar valt de grootste winst te behalen in termen van energiereductie.

Naam	Seinen Energy Solutions
Adres	Bolswarderweg 15 8601 XV Sneek
Contactpersoon	De heer H. Seinen
E-mail	lr
Land van vestiging	Nederland
Website	www.seinenprojectontwikkeling.nl
Kernactiviteiten	Seinen Projectontwikkeling is de afgelopen 25 jaar op innovatie wijze betrokken bij de duurzame ontwikkeling in de (woning)bouw. Als productadviseur voor banken zijn er in de loop der jaren diverse duurzame hypotheekproducten door middel van onze adviezen gerealiseerd. Hierdoor hebben we een efficiënte samenhang gerealiseerd in bouwkundige en technische maatregelen. Deze aanpak maakte het mogelijk om energie neutrale nieuwbouw- en renovatie projecten te realiseren met lagere woonlasten dan een project volgens bouwbesluit. Op dit moment zijn wij tevens adviseur/inspirator in het project Energiesprong Sneek en Energiesprong Houten. De afgelopen jaren hebben wij diverse projecten gerealiseerd in heel Nederland.
Motivatie project	Seinen Projectontwikkeling is al meer dan 25 jaar gemotiveerd om alleen duurzame (woning)bouw te stimuleren. Eerst als ontwikkelaar en nu als adviseur. Naast het 'beter voor het milieu' aspect is voor de gemiddelde Nederlander de stijgende energieprijzen en de minimale stijging van de inkomens in de nabije toekomst een grote zorg. De stijgende energielast zal er voor zorgen dat steeds meer bedrijven/bewoners in financiële problemen komen. Een grote energiesprong zal zorgen voor meer financiële rust bij bedrijven en bewoners en het CO2 uitstoot wordt aanzienlijk minder. Mede het aspect gezondheid zal een grotere rol gaan spelen in toekomst.
Motivatie energietransitie	Seinen Projectontwikkeling ziet het als een uitdaging om meerdere partijen uit de markt, zowel bouwkundig als installatietechniek, bij elkaar te brengen en te stimuleren en te inspireren om verder te denken dan de huidige werkwijzen. Door samenwerking met verschillende disciplines, die zijn aanverwant aan de bouw, is er veel meer mogelijk in de bouw en installatietechniek.
Kennis, expertise, ervaring	Seinen Projectontwikkeling is de afgelopen 25 jaar op innovatie wijze betrokken bij de duurzame ontwikkeling in de bouw. De opgedane kennis hebben wij o.a. aangewend voor duurzame renovatie van de bestaande woningvoorraad op gebiedsniveau. In de beginjaren 2000 hebben wij in opdracht van provincie en gemeente Groningen vele particulieren geadviseerd in energiezuinige maatregelen. Hiervoor hebben wij destijds de Netrofee gewonnen.
Bijdrage aan het project	Voor het project Flevogebouw Zwolle heeft Seinen een quickscan uitgevoerd. In het vervolgtraject zal Seinen optreden als duurzame productadviseur, controleur en procescoaching.
Toepassing projectresultaten	De opgedane kenniservaring zullen wij aanwenden voor duurzame renovatie van de bestaande woningvoorraad, bestaande utiliteits gebouwen en op gebiedsniveau voor zowel corporaties, bedrijven, overheden en particulieren.

Naam	Brenorm Installatiegroep
Adres	Postbus 36 8060 AA Hasselt
Contactpersoon	De heer J. van Dam
E-mail	
Land van vestiging	Nederland
Website	www.brenorm.nl
Kernactiviteiten	Brenorm is breed georiënteerd op het gebied van de installatietechniek en bouwfysica. Met 39 bedrijven en 1.500 medewerkers is Brenorm een landelijke speler te noemen en heeft dan ook een eigen bedrijfsschool. Advies over duurzame, milieuvriendelijke installaties, op basis van energiebesparingsonderzoeken en haalbaarheidsstudies. Duurzame energiesystemen worden op basis van technische en financiële haalbaarheid onderzocht, vergeleken en op maat toegepast.
Motivatie project	Het voldoen aan de wettelijke normen en eisen alleen is niet voldoende om echt duurzaam te bouwen. Bij elk project is het weer een uitdaging om de juiste balans te vinden tussen het beschikbare budget versus energiebesparing, waterbesparing, duurzame materialen, flexibiliteit en comfort. Het project Flevogebouw Zwolle biedt die uitdaging.
Motivatie energietransitie	Fossiele brandstoffen bieden geen duurzame oplossing meer voor de energievoorziening van woningen. Het toepassen van duurzame energiebronnen moet voorop komen te staan en daarmee een andere benadering van installeren en het ontwikkelen van nieuwe technieken.
Kennis, expertise, ervaring	Brenorm beschikt over veel expertise op het gebied van duurzame energiesystemen zowel in de woningbouw als in de utiliteitsbouw. Brenorm beschikt over een eigen opleidingsschool.
Bijdrage aan het project	Adviseur binnen het project en uitvoerder van installaties die leiden tot een maximale energiereductie.
Toepassing projectresultaten	Opgedane kennis en ervaring zal worden benut en binnen de groep worden doorontwikkeld om in een volgende situatie nog weer beter te kunnen toepassen. De kennis en ervaring zal ook worden opgenomen in het opleidingsprogramma van de eigen bedrijfsschool.

3. Achtergrond

3.1 Aanleiding en probleemstelling

Een belangrijke drijfveer achter het project is de wetenschap dat de komende jaren het aanbod van fossiele brandstoffen kleiner wordt terwijl de vraag, onder andere uit groeilanden als China en Brazilië, stijgt. De prijzen van fossiele brandstoffen zullen sterk blijven stijgen. Daarom is ook vanuit een economische benadering dringend een transitie gewenst van energievoorziening uit fossiele brandstoffen naar duurzame (en oneindige) bronnen als de zon, wind, aardwarmte.

Deze notie geldt niet alleen voor woningbouw, maar ook voor de bouw van bedrijfsruimtes en kantoren. BEMOG Projektontwikkeling wil de jarenlange ervaring die zij heeft met duurzame projectontwikkeling ook toepassen in de ontwikkeling van een eigen kantoor, onder te brengen in het monumentale Flevogebouw uit 1897 in Zwolle.

Het Flevogebouw (nadere omschrijving volgt onder punt 4) is in het verleden aangekocht door BEMOG ten behoeve van de ontwikkeling van commerciële ruimten (kantoor/detailhandel) op de begane grond en de vestiging van luxe appartementen op de eerste en tweede verdieping. De begane grond is in de jaren 2009-2010 gerealiseerd. Omdat de markt voor luxe appartementen nagenoeg is weggefallen, heeft BEMOG in 2011 het plan opgevat om de eerste en tweede verdieping te herontwikkelen als kantoor ten behoeve van de eigen kantoorbehoefte.

De probleemstelling is om de kennis en ervaring die BEMOG in zijn veertig jarig bestaan heeft opgebouwd toe te passen in een bestaand, monumentaal gebouw uit 1897 waarbij de ambitie is een bijna energieneutraal gebouw te realiseren en een volledig klimaatneutraal gebouw.

3.2 Vooronderzoek en beschikbare informatie

Al in september 2011 heeft BEMOG een eerste ontwerpstudie gedaan naar het Flevogebouw. Die studie is te zien als een vooronderzoek en is dan ook als bijlage bijgevoegd.

In het kader van het ombouwen naar een energetisch, klimatologisch neutraal modern kantoorgebouw heeft Seinen Energy Solutions een onderzoek (quickscan) uitgevoerd voor mogelijke besparingen op de energielasten, het reduceren van de CO₂-emissie en een optimaal werkklimaat. Deze energievisie heeft een integraal ontwerp karakter en moet inzicht bieden in oplossingsrichtingen voor de realisatie van een energiezuinige energievoorziening, passend binnen de ambities van BEMOG. De energievisie/quickscan is als bijlage bijgevoegd.

Bepalend voor het energieverbruik voor verwarming, koeling en ventilatie is het energieverlies door transmissie (via de gebouwschil) en de voor het opwarmen en de koeling benodigde energie. De opzet is om te komen tot een integraal ontwerp tussen bouw en techniek met als doelstelling een gedisciplineerd werkend energie- en klimaatsysteem waarbij vraag en aanbod op elkaar zijn afgestemd. Er dient aandacht te worden besteed aan:

- geluidsniveau en bediening van de toegepaste apparatuur;
- exploitabel en rendabel milieuvriendelijk bouwen en duurzaam en klimatologisch installatie techniek;
- klimaat neutraal pakket gecombineerd met het creëren van een goede leef en werkomgeving;
- monitoring/inzicht in het energieverbruik van het gebouw en niet gebouwgebonden gedeelte.

Op dit moment wordt onderzoek gedaan naar de verschillende mogelijkheden om na de oplevering van het gebouw bij de entree de aandacht te vestigen op een led-display waar op o.a. te zien zal zijn:

- wat het verbruik is van het verwarmings-/koelings en ventilatie systeem;
- de temperatuur per vertrek;
- de PPM-gehalte per vertrek/verdieping;
- de opbrengst van de PV-panelen in kWh op dat moment en de afgelopen periode;
- het verbruik per vertrek in kWh ;
- de besparing in CO2.

De verbruiken worden gemonitord door een nader te bepalen softwareprogramma waar op te zien is waar energie wordt verbruikt en wordt afgezet tegen het gemiddelde verbruik. Door hier op te sturen wordt getracht om degenen die op dat moment werkzaam zijn te attenderen op het zelfstandig uit doen van verlichting en of computers, mits die niet worden gebruikt. Als de gebruiker de computer lange tijd niet wordt gebruikt, zal de stand-by killer de computer en beeldscherm uit doen. De verlichting springt aan of uit op basis van een bewegingsdetectie.

Voor wat betreft de verwarming, koeling en ventilatie zal tevens op detectie van aanwezigheid en/of CO2 worden verwarmd/gekoeld of geventileerd. Bovenstaande gegevens worden door een softwareprogramma verzameld en kunnen door middel van bijvoorbeeld grafieken worden uitgelezen op diverse manieren van media, bijvoorbeeld tablet of telefoon.

Ook wordt onderzocht gebruik te maken van dynamische verlichting. Dit is een geavanceerde oplossing die de dynamiek van daglicht in de werkomgeving introduceert. Dynamische verlichting is afgeleid van de natuur zelf. Het dagennachtritme, de wisselende seizoenen en weersomstandigheden leiden telkens weer tot andere lichtsituaties. Dynamische verlichting neemt de dynamiek van daglicht, met zijn veranderingen in helderheid en warmte, mee naar binnen. Zo kunnen we ook binnenshuis profiteren van de positieve invloed die natuurlijk licht op ons lichaam heeft. Het is zelfs mogelijk om deze verlichting aan onze voorkeuren, behoeften en stemmingen aan te passen.

Door deze veelzijdigheid speelt dynamische verlichting in op de flexibele kantoorconcepten en dynamische werkprocessen van deze tijd. Hierdoor zullen mensen zich prettiger voelen en dat heeft een positief effect op hun motivatie en prestaties. (Uit onderzoek gebleken uit Duitsland, op verzoek van Philips.)



De verandering van kleurtemperatuur en lichtintensiteit wordt verkregen door de lichtopbrengst van twee verschillende lampen te mengen met behulp van een speciale optiekktechnologie. Een lamp heeft een kleurtemperatuur van 2600 K (warmwit) en de andere van 5600 K (koelwit). Het veranderen van de lichtopbrengst van de lampen betekent dat de kleurtemperatuur traploos kan variëren tussen deze twee waarden.

4. Selectie Gebouwen

4.1 Het Flevogebouw in Zwolle

Het te vernieuwen gebouw betreft de eerste en tweede verdiepingen van het zogenoemde Flevogebouw in Zwolle. Het Flevogebouw is gelegen aan de Menno van Coehoorsingel 16 in Zwolle en is een gemeentelijk monument uit 1898. Het pand is ontworpen in eclectische stijl door toenmalige stadsarchitect J.L. van Essen en kent een imposante geschiedenis.



Lange tijd was in het Flevogebouw de ambachtschool gevestigd, later werd er de Dienst IJsselmeerpolders gehuisvest en werden vandaar plannen voor de Flevopolder in uitvoering gebracht. Toen ging het gebouw 'Flevogebouw' heten. In 1973 trok de Dienst Openbare Werken van de gemeente Zwolle in het gebouw als gebruiker.

Samen met Het Spinhuis (Librije's Hotel) en Theater De Spiegel vormt het Flevogebouw een van de markantste gebouwen van het Noordereiland, het noordelijk deel van de binnenstad van Zwolle.

Het Flevogebouw is een monumentaal pand. Aan de gevels verandert er niets. Binnen zal het nodige worden aangepast om het gebouw geschikt te maken voor kantoor. De eerste en tweede verdieping krijgen voor de volledige 100% een kantoorfunctie. Zowel de eerste als tweede verdieping hebben een BVO van 975 m^2 , bij elkaar totaal 1.950 m^2 . Duurzaam ontwikkelen is daarbij hét thema. Het kantoorgebouw wordt nagenoeg energieneutraal gemaakt. Dit is voor een gebouw dat qua isolatie zo lek is als een mandje heel bijzonder. De oplevering staat gepland voor begin 2013. In de bijlage is een locatieschets van het Flevogebouw weergegeven.

4.2 Verhuurperspectief

Het gebouw is eigendom van BEMOG Projektontwikkeling in Zwolle. BEMOG gaat het gebouw gebruiken voor de eigen kantoorbehoefte. Het gehuurde pand aan de Jufferenwal wordt ingeruild voor een eigen pand. Dit betekent dat na renovatie het verhuurperspectief 100% is.

5. Technische onderbouwing en doelstelling reductie primair energiegebruik

5.1 Inleiding

Om voor subsidie in aanmerking te komen dient er in een energiebesparing gerealiseerd te worden van 60% ten opzichte van de oude situatie. Daarnaast mag de verwarmingvraag niet hoger zijn dan $0,14 \text{ GJpr/m}^2$. Om de energiebesparing te realiseren is er door Seinen Energy Solutions een energieconcept samen gesteld. In deze paragraaf wordt het effect weergegeven van deze maatregelen op het energiegebruik van het betreffende gebouw.

5.2 Energieconcept

Het energiegebruik van het energieconcept, om te komen tot een energiebesparing van 60%, wordt weergegeven in onderstaande tabel. Voor de volledigheid wordt ook de huidige referentiesituatie weergegeven. Het energiegebruik in de referentiesituatie is het gemiddelde van het daadwerkelijke gemeten energiegebruik.

Om het aandeel gebouwgebonden energiegebruik hiervan te bepalen, dient er een berekening te worden uitgevoerd met een gebouwsimulatiemodel. Voor het bepalen van het gebouwgebonden energieverbruik is gebruik gemaakt van het berekeningsprogramma ENORM van DGMR. Welke het energieverbruik berekend aan de hand van NEN 7120.

Ten aanzien van het energieverbruik van de gebouwafhankelijke gebruikersenergie (GAGE) zijn in de huidige situatie een tweetal serverruimten in gebruik, die zijn voorzien van een splitsysteem voor koeling (circa $2 \times 2,0 \text{ kW}$) met daarnaast nog enkele keukenapparatuur met een verbruik van circa 500 Watt continue belasting. In de nieuwe situatie worden de serverruimten samengevoegd tot één serverruimte, voorzien van 1 splitsysteem voor koeling. Door de nieuw te plaatsen energiezuinige server is hiervoor slechts een koelcapaciteit te verwachten van circa 2,0 kW.

Voor de gebruikersapparatuur dient te worden uitgegaan van 27 werkplekken en een bezettingsgraad van 70%. In de huidige situatie is per werkplek een computer en beeldscherm aanwezig. In de nieuwe situatie zullen op de werkplekken alleen het beeldscherm met toetsenbord aanwezig zijn, die aangesloten is op een gemeenschappelijk datasysteem. Uitgangspunt huidige situatie 200 Watt per computer en 55 Watt per beeldscherm (waarden conform ISSO 32) aangevuld met 50 Watt voor centraal opgestelde printer en aanvullende apparatuur.

Voor het bepalen van het gebouwgebonden energiegebruik van de energieconcepten zijn ENORM berekeningen uitgevoerd (zie bijlage).

Voor het bepalen van het de reductie op het gebruikersgebonden energiegebruik is uitgegaan van de energiebesparingspercentages zoals vermeld in tabel 1.

Voor het bepalen van de opgewekte elektriciteit uit PV-panelen is uitgegaan van 180 Wp/m^2 , een zuid oriëntatie en een hellingshoek van 30° .

Gebouwegebonden energiegebruik			
		Referentie	Nieuwe Situatie
Bouwkundig			
R _c -waarde gevel	[m ² *K/W]	0,34	5,0
R _c -waarde dakkapel	[m ² *K/W]	1,0	5,0 (HR++ beglazing)
R _c -waarde dak	[m ² *K/W]	1,0	5,0
R _c -waarde beg. gr.	[m ² *K/W]	n.v.t.	n.v.t.
U-waarden ramen	[W/m ² *K]	5,2	1,1 (HR++)
Luchtdichtheid	[dm ³ /s*m ²]	2,0	0,625
Oppervlakte (VVO)	[m ²]	1742	1742
Installatietechnisch			
Ventilatie	[-]	Natuurlijk/mech.afvoer	Balansventilatie met WTW
Warmteopwekking	[-]	VR-ketels	Warmtepomp VRV III
Afgifte warmte	[-]	HT radiatoren	Binnenunits VRV III
Warm tapwater	[-]	Electra boilers	Electra boilers
Verlichting	[-]	Vertrekschakeling (20W/m2)	Aanwezigheidsdetectie (8 W/m2)
Resultaten			
Verwarmingvraag	[GJ _{pr}]	1119,835	242,284
Verwarmingvraag	[GJ _{pr} /m ²]	0,642	0,139
Totaal Primair energiegebruik	[GJ _{pr}]	2126,24	772,27
Totaal Primair energiegebruik	[GJ _{pr} /m ²]	1,22	0,44
Energiebesparing	[%]	-	64%
Gebouwfafhankelijk gebruikersenergiegebruik (GAGE)			
		Referentie	Nieuwe Situatie
Resultaten			
Transport (liften)	[-]	Nee	Nee
Koeling ICT ruimten en stroomverbruik	[-]	Ja	Ja
Elektraverbruik keukenapp.	[-]	Ja	Ja
Resultaten			
Totaal Primair energiegebruik	[GJ _{pr}]	347,68	193,16
1	[GJ _{pr} /m ²]	0,20	0,11
Gebruikersapparatuur (GA)			
		"Referentie"	Nieuwe Situatie
Resultaten			
Primair energiegebruik computerapparatuur	[GJ _{pr}]	91,39	23,30
Primair energiegebruik extra gebruikersvoorzieningen	[GJ _{pr}]	25,6	25,6
Totaal Primair energiegebruik	[GJ _{pr}]	116,99	48,9
Totaal Primair energiegebruik	[GJ _{pr} /m ²]	0,07	0,03
Totaal energiegebruik			
		"Referentie"	Nieuwe Situatie
Totaal Primair energiegebruik	[GJ _{pr}]	2590,91	1014,33
Totaal Primair energiegebruik	[GJ _{pr} /m ²]	1,49	0,58
Energiebesparing	[%]	-	61%

¹ Gebaseerd op Voorbeeldenboek Kleinschalige Binnenstedelijke Gebieden, SEV 2010

6. Kennis- en leerplan

6.1 Intern

Het ontwikkel- en realisatieproces als zodanig is een voortdurend leerproces. Frequent overleg met het Consortiumteam zal plaatsvinden over de gedane werkzaamheden tijdens de bouw. Ook zal er overleg plaatsvinden na ingebruikname van het gebouw over wat het verbruik is geweest en daar waar nodig hulp geboden en advies gegeven om hier beter mee om te gaan.

De ervaringen worden binnen het Consortium gedeeld om kennis te vergaren voor volgende project(en) en gedeeld met een ieder die op professioneel vlak daar aandacht voor heeft.

Op de agenda van het projectteam is het intern leerproces een vast agendapunt. Op een aantal momenten zullen interne bijeenkomsten worden georganiseerd waarin medewerkers van de bij het Consortium betrokken partijen kennis kunnen nemen van het proces, de technieken en maatregelen die leiden tot een vergaande energieproductie, met het doel die kennis ook toe te kunnen passen in nieuwe toekomstige projecten. De bijeenkomsten zijn vice versa bedoeld om kennis en ervaring uit andere projecten die kunnen leiden tot verbeteringen in te brengen.

Meer nog dan van de techniek valt te leren van het proces. Juist het integrale totstandkomingproces levert nieuwe en innovatieve ideeën op. Onderdeel van het interne leerplan is ook om de kennis van en ervaring met ketenintegratie verder te optimaliseren en uit te dragen. Het plan is om gastcolleges aan te bieden aan opleidingen gericht op ketenintegratie, zoals aan de recent ontwikkelde opleiding aan de Ketenacademie.

6.2 Extern

Om de opgedane kennis en ervaring ook te delen met externen, is het plan om tijdens de verbouwfase in het Flevogebouw twee openmiddagen te organiseren waarin externe partijen kennis kunnen nemen van de toegepaste technieken en maatregelen in het kader van de energiereductie, maar waarin ook ruimte is kennis en ervaring van anderen in te brengen.

Daarnaast is het plan twee symposia te organiseren. Het eerste symposium wordt gepland rond de oplevering van het Flevogebouw en zal met name gericht zijn op de techniek en de procesaanpak. Het tweede symposium is voorzien een jaar na ingebruikname en wordt gericht op de gebruikservaring en op de resultaten van de monitoring.

7. Selectiecriteria

7.1 Opschalingpotentieel van het project

Het opschalingpotentieel van het project is erg groot. In diverse steden/dorpen zijn veel grote gebouwen, daterend uit de begin van de 19^e eeuw. Deze gebouwen voldoen doorgaans niet aan de huidige bouweisen en staan op de nominatie voor sloop. De gebouwen zijn daarom zo karakteristiek voor de leefbaarheid van de steden/dorpen dat nieuwbouw een afbreuk zou zijn. Renovatie op een hoogwaardig niveau is dan een optie om de gebouwen een levensduurverlenging te bieden van meerdere tientallen jaren.

Door het uitvoeren van een EPC Check met de methodiek 'Bouwtransparant' en het monitoren van het individuele energiegebruik kan worden bepaald of een energiesprong van minimaal 60% ook daadwerkelijk is behaald. De uitdaging van het Flevogebouw is dat het staat op de lijst van monumentale panden in Zwolle, wat wil zeggen dat aan de gevels van het gebouw geen verandering mag plaatsvinden.

In het algemeen kunnen we wel stellen dat er een groot aantal monumentale panden in Zwolle aanwezig zijn en in de rest van Nederland. De kennis die met dit project wordt opgedaan over de wijze waarop dit pand op energetische & klimaatneutraal gebied toekomstbestendig wordt gemaakt is daarom van groot belang. De resultaten van deze pilot en dan in het bijzonder het realiseren van een grote reductie in de energieconsumptie van BEMOG, zal ook voor andere projecten inzichtelijk maken dat dit een economisch verantwoorde investering is. Het verspreiden van de kennis over de resultaten van deze pilot zien we dan ook als essentieel onderdeel voor het succes.

7.2 Slagingskans

Omdat het verhuurperspectief 100% is, is ook de slagingskans 100% te noemen. Na renovatie van het Flevogebouw zal 100% van de vloeroppervlakte intern verhuurd worden aan BEMOG Projektontwikkeling. Er blijven geen ruimtes over die nog aan derden verhuurd moeten worden. Het verhuurperspectief is daarom 100% x onbepaalde tijd.

7.3 Besparing primair energieverbruik

De besparing primair energieverbruik bedraagt 61%. Voor de berekeningen verwijzen wij naar paragraaf 5 en de daarbij behorende bijlagen.

8. Realisatie en fasering

8.1 beschrijving integraal totstandkomingproces

Het Consortium werkt in een team onder voorzitterschap van BEMOG Projektontwikkeling. BEMOG is gebouweigenaar en opdrachtgever van het project. De gangbare aanpak is dat de opdrachtgever een idee of plan heeft, waarvan de architect een ontwerp maakt met advies van de verschillende adviseurs. Het ontwerp wordt vervolgens omgezet in een bestek voor de bouwers en installateurs. Voor een energieneutraal of zeer energiezuinig gebouw is deze gangbare aanpak van ontwerp en realisatie geen optie. Hiervoor is proces- en systeeminnovatie nodig.

Het idee achter het integrale ontwikkelingsproces is dat de deelnemers aan het Consortium van begin af aan zijn betrokken. Al vanaf de ontwerpfase moet iedereen meedoen. Alle disciplines moeten een eenduidig beeld hebben van wat wordt verstaan onder zeer energiezuinig en/of onder klimaatneutraal. Daarom heeft BEMOG al in een zeer vroeg stadium een energievisie achter het project laten opstellen (zie onder 3).

Kenmerkend voor een integraal proces is dat in de verschillende fases weliswaar een partij/discipline in de lead is, maar dat anderen al intensief meedenken.

Het Consortium komt tweewekelijks als team bij elkaar. Basis daarbij is het denken in concepten:

- het energieconcept;
- het bouwkundig concept;
- het organisatorisch concept.

In de teamvergadering worden de besluiten genomen en de voortgang besproken, zowel qua planning als de kwaliteit van het werk.

8.2 Fasering en planning

Voor de planning en fasering van het project verwijzen wij naar bijgevoegde bijlage.

8.3 Projectkosten

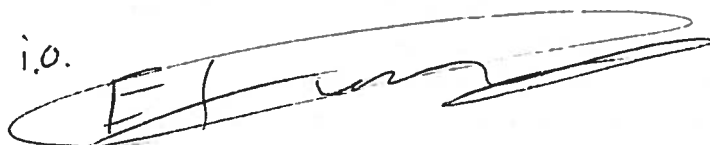
Zie bijgevoegde offertes

Aanneemsom bouwkundig:	€ 1.215.000,-
Installatie 1:	€ 363.000,-
Installatie 2:	€ 318.920,-
Installatie 3:	€ 11.147,-
PV-panelen:	€ 72.954,-
Advies kosten:	€ 80.000,-
<u>Verwijderen Asbest</u>	<u>€ 300.000,-</u>
Totaal excl. btw	€ 2.361.021,-

9. Ondertekening

Het Consortium gaat akkoord met de voorwaarden zoals gesteld in de tekst van de regeling en verklaart deze aanvraag naar waarheid te hebben ingevuld.

Namens het Consortium,

i.o.


drs. S.J. van Dijk
Bemog Projektontwikkeling B.V.

Bijlage bij beschikking Energiesprong Consortium Flevogebouw Zwolle kenmerk WB/DB2013000062039.

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.

Onderdeel B Model van een goedkeurende accountantsverklaring

Accountantsverklaring ingevolge de subsidiebeschikking onderwerp: Consortium Flevogebouw Zwolle met kenmerk WB/DB2013000062039 afgegeven ten behoeve van het Ministerie van BZK

Ingevolge uw opdracht hebben wij het bijgevoegde, door ons gewaarmerkte, verslag van Stichting Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek over de besteding van de subsidiegelden (voorschotten) ten behoeve van kennisoverdrachtactiviteiten op het gebied van het beleidsterrein Wonen gecontroleerd. Deze subsidie is met den in aanhef genoemde beschikking toegekend door het Ministerie van BZK. Het bestedingsverslag is opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur van Energiesprong Coningbouw Montferland. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring inzake het financieel eindverslag en de besteding van de gelden te verstrekken.

Werkzaamheden

Onze controle is verricht overeenkomstig in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot controleopdrachten. Volgens deze richtlijnen dient onze controle zodanig te worden gepland en uitgevoerd, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat het financieel eindverslag omtrent de besteding van de gelden geen onjuistheden van materieel belang bevat. Een controle omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van informatie ter onderbouwing van de gegevens in het verslag. Verder hebben wij de aanwijzingen voor de controle in acht genomen die zijn gegeven in het controleprotocol dat is opgenomen in de bijlage (onderdeel A) bij de in de aanhef genoemde subsidiebeschikking van het Ministerie van BZK. Wij zijn van mening dat onze controle een deugdelijke grondslag vormt voor ons oordeel.

Oordeel

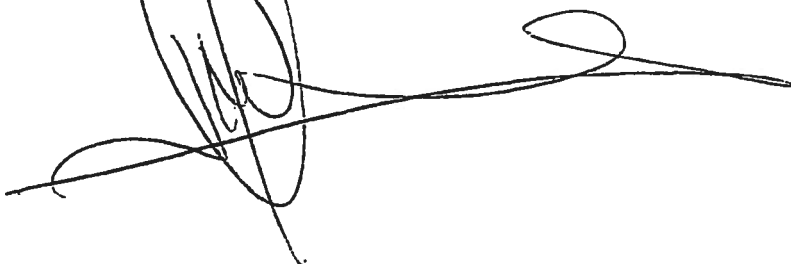
Wij zijn van oordeel dat het financieel eindverslag voldoet aan de hieraan in de subsidiebeschikking gestelde eisen, te weten:

- een getrouw beeld van de besteding van de subsidiegelden;
- de gelden zijn besteed aan de activiteiten gericht op de doeleinden waarvoor de subsidie is verleend;
- de gelden zijn besteed aan de doeleinden waarvoor zij waren bestemd in overeenstemming met de van toepassing zijnde regelgeving en voorwaarden.

Plaats, datum

Den Haag, 20 februari 2012

Ondertekening

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.