#### Toelichting op deze brief

Versie 15 november 2024

Deze brief is geschreven als bijlage bij de publicatie ‘[Van split incentive naar shared incentive bij verduurzaming huurvastgoed zorg](https://www.expertisecentrumverduurzamingzorg.nl/kennisbank/handleiding-split-incentive/)’ (Stimular en Milieuplatform Zorgsector, 2020). Deze brief is in 2024 geactualiseerd na de komst van de Omgevingswet en wijziging in de Energiebesparingsplicht.

De brief is bedoeld om uw verhuurders te informeren over uw ambities op het gebied van duurzaamheid en aan te kondigen dat u daarbij met hen wilt samenwerken.

De brief is bruikbaar voor diverse verhuurders: woningcorporaties, investeringsmaatschappijen en private verhuurders. Om die reden staan er géén verwijzingen in naar het duurzaamheidsbeleid van woningcorporaties en is er wél een uitgebreide toelichting op achtergronden en wetgeving.

De brief verwijst naar de Milieuthermometer Zorg én de routekaart voor CO2-reductie. Daarmee is de scope iets breder dan de eerder genoemde publicatie ‘Van split incentive naar shared incentive bij verduurzaming huurvastgoed zorg’ die vooral over energie en CO2-reductie gaat. Werkt uw organisatie niet met de Milieuthermometer Zorg, verwijder dan die tekstdelen.

De brief zelf is bewust kort gehouden met in een bijlage een toelichting op de achtergronden en begrippen.

Pas de gele tekst aan. Groene tekst zijn instructies; deze verwijdert u.

Beste verhuurder,

Onze zorgorganisatie [vervang “onze zorgorganisatie” in het hele document door de naam van de zorgorganisatie] huurt een of meerdere panden bij uw organisatie. In deze brief informeren we u over onze verplichtingen en ambities op het gebied van duurzaamheid. Graag trekken we met u op om ons vastgoed verder te verduurzamen.

#### Aanleiding

De zorgsector draagt voor 7% bij aan de landelijke CO2-uitstoot en is daarmee een van de vervuilers. Het tegengaan van klimaat- en milieueffecten is in het belang van de zorgsector.

Werken aan het verduurzamen van de zorg en het zorgvastgoed is vastgelegd in het Klimaatakkoord en in de “Green Deal Duurzame Zorg” die door alle zorgbranches, verzekeraars, banken en het ministerie van VWS ondertekend zijn. In de bijlage leest u meer over de green deal, alsook over de wettelijke verplichtingen voor zorgorganisaties om te werken aan duurzaamheid.

De Nederlandse klimaatdoelstelling is een CO2-reductie van 55% in 2030 en 100% in 2050. Deze doelstellingen gelden ook voor het vastgoed van de zorgsector, al dan niet gehuurd en hiertoe zijn alle zorgpartijen gecommitteerd.

Voor de gebouwen waar onze zorgorganisatie niet de eigenaar is zijn we daarbij mede afhankelijk van u als onze verhuurder.

De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden en daarmee is de wettelijke verplichting om de gebouwgebonden erkende maatregelen energiebesparing te nemen verschoven van de huurder naar de vastgoedeigenaar .

#### Onze ambities

Onze zorgorganisatie heeft de green deal duurzame zorg ondertekend, alsook vergelijkbare regionale afspraken (Green deal Utrecht, green deal Rijnmond, Noord Holland, Apeldoorn, …).

Onze zorgorganisatie werkt aan een duurzame bedrijfsvoering met behulp van het keurmerk de Milieuthermometer Zorg (zie bijlage). De eerste locaties zijn 202x gecertificeerd op niveau brons. Duurzaamheid is hiermee geborgd in onze bedrijfsvoering.

Daarnaast werken we aan een portefeuilleroutekaart voor CO2-reductie (hierna CO2-routekaart) voor ons eigen én ons gehuurde vastgoed. De CO2-routekaart willen we dit voorjaar af hebben.

#### Ons verzoek

Onze zorgorganisatie heeft uw medewerking nodig om ons huurvastgoed en de bedrijfsvoering te verduurzamen: enerzijds om inzicht te verkrijgen (in bijv. energiegebruik en uitgevoerd en gepland onderhoud), anderzijds om in samenwerking verduurzamingsacties te plannen en uit te voeren.

Uw organisatie is wettelijk verplicht de erkende gebouwgebonden energiemaatregelen te nemen. De wetgeving wordt voor energie in 2026 verder aangescherpt. Daarom is het voor u en ons van belang hiervoor samen te werken.

Graag bespreken we met u:

* de energiebesparingsplicht,
* de daaruitvolgende te nemen maatregelen in de huurlocatie,
* de CO2-routekaart,
* de relevante criteria uit de Milieuthermometer Zorg,
* het meerjarenonderhoudsplan en de route om het gehuurde vastgoed te verduurzamen in het licht van de CO2-ambities,
* het voorstel hierin samen te werken.

Graag maken we een afspraak om een en ander te bespreken.

[Voorstel kan desgewenst concreter gemaakt worden per verhuurder of locatie. Bijvoorbeeld door de criteria van de Milieuthermometer Zorg toe te voegen en de voor deze verhuurder relevante criteria te markeren.]

Met een vriendelijke groet,

…

Bijlage: toelichting op instrumenten en wetgeving

BIJLAGE: toelichting op instrumenten en wetgeving

In deze bijlage worden verder toegelicht:

* Green Deal Duurzame Zorg voor een gezonde toekomst
* Milieuthermometer Zorg
* CO2-routekaart
* Wetgeving energiebesparing

#### Green Deal Zorg - *Samen werken aan duurzame zorg*

Om verduurzaming in de zorg te versnellen nam Milieuplatform Zorg het initiatief voor de Green Deal ‘Nederland op weg naar Duurzame Zorg’. Deze eerste deal heeft vanaf 2015 ruim 100 zorgaanbieders in beweging gebracht. 2018 startte Green Deal 2. Nu loopt de 3e Green Deal en verschuift de focus van stimuleren naar behalen concrete resultaten. Ruim 300 partijen doen nu mee, waaronder naast zorgorganisaties de brancheorganisaties, zorgverzekeraars, zorgverenigingen, banken en de ministerie van VWS, EZ, IenW en BZK.

Speerpunten in deze green deal zijn:

1. Gezondheidsbevordering
2. Kennis & bewustwording
3. CO2-reductie
4. Circulair
5. Medicijnen

Meer informatie: [www.greendealduurzamezorg.nl](http://www.greendealduurzamezorg.nl)

#### Milieuthermometer Zorg

De Milieuthermometer Zorg is een praktisch milieumanagementsysteem voor intramurale zorgorganisaties welke wordt onderhouden door Milieuplatform Zorg.

De Milieuthermometer Zorg bestaat uit een set van criteria om aan een duurzame bedrijfsvoering te werken op grond waarvan een zorglocatie een bronzen, zilveren of gouden certificaat kan halen. De criteria gaan o.a. over gebouwgebonden energie, vervoer, afvalinzameling en groenbeheer. De Milieuthermometer Zorg vraagt ook naar een CO2-routekaart van het vastgoed (zie verder in deze bijlage).

Voorbeelden van criteria waarvoor de verhuurder verantwoordelijk kan zijn:

* Erkende gebouwgebonden maatregelen voor energiebesparing, zoals energieregistratie- en bewakingssysteem (EBS), isoleren van spouwmuren, vervangen van conventionele TL- en PL-lampen, energiezuinig regelingen van de cv-ketel en ventilatie, hybride warmtepomp en zonnepanelen (zie elders in deze bijlage)
* Periodiek vervangen van filters van luchtbehandelingskasten
* Bijhouden van registraties van gebruik van koudemiddelen in koelinstallaties
* EPBD III-keuring van koel- en verwarmingsinstallaties
* Afvalcontract
* Groenonderhoud

Dit blijkt per gebouw uit het huurcontract en de bijbehorende demarcatielijst.

Daarnaast heeft de huurder behoefte aan inzicht in bewijsmiddelen van bovenstaande om te beoordelen of het gebouw aan de afgesproken kwaliteit voldoet en ook om dit aan derden (bijvoorbeeld het bevoegd gezag) aan te tonen.

Meer informatie: [milieuplatformzorg.nl/milieuthermometer/](https://milieuplatformzorg.nl/milieuthermometer/)

#### CO2-routekaart

De zorgsector als geheel heeft vanuit het Klimaatakkoord en de Green Deal Zorg de taak om minimaal 55% CO2-emissiereductie in 2030 (ten opzichte van 1990) en 100% in 2050 te realiseren. Dit vraagt de inzet van alle zorgorganisaties. Zorgorganisaties moeten op concernniveau laten zien hoe ze zelf verwachten te komen tot vergaande energiebesparing, verminderen van het aardgasverbruik en verhogen van aandeel zelf opgewekte elektriciteit.

De meeste organisaties in de care (revalidatie-, ouderen-, gehandicapten- en geestelijke gezondheidszorg) gebruiken voor hun CO2-routekaart de CO2-reductietool van Milieuplatform Zorg. In deze tool wordt per gebouw aangegeven welke energiemaatregelen door de tijd uitgevoerd worden. In de tool zitten de Erkende en verdergaande energiemaatregelen zoals extra isolatie, vervangen van dubbel glas en warmteterugwinning uit ventilatielucht. De tool geeft de extra investeringen weer en de besparingen, alsmede de CO2 footprint door de jaren. De uitkomsten worden vastgesteld en verwerkt in de Meerjarenonderhoudsplannen, de MJOP’s.

Voor het huurvastgoed lijkt het logisch dat huurder en verhuurder samenwerken bij het invullen van de CO2-reductietool: de verhuurder de gebouwgebonden maatregelen en de huurder de activiteitgebonden maatregelen. Daarbij kunnen dan ook afspraken gemaakt worden over een eerlijke verdeling van kosten en besparingen. In de publicatie ‘Van split incentive naar shared incentive bij verduurzaming huurvastgoed zorg’ (Stimular en Milieuplatform Zorg, 2020) is dit nader uitgewerkt.

Zorgverzekeraars vragen ons overigens sinds januari 2024 om de CO2-routekaart. Zij hebben de Green Deal Duurzame Zorg en het Klimaatakkoord ondertekend en zien duurzame zorg als randvoorwaarde voor een gezonde toekomst. Banken vragen er ook om.

Meer informatie:

* [www.expertisecentrumverduurzamingzorg.nl/care/co2-routekaart/](http://www.expertisecentrumverduurzamingzorg.nl/care/co2-routekaart/)
* [www.expertisecentrumverduurzamingzorg.nl/kennisbank/handleiding-split-incentive/](http://www.expertisecentrumverduurzamingzorg.nl/kennisbank/handleiding-split-incentive/)

#### Wetgeving energiebesparing

Het is wettelijk verplicht om in zorglocaties energiemaatregelen door te voeren én plannen op te stellen voor toekomstige maatregelen.

##### Energiebesparingsplicht en Informatieplicht, Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) uit de Omgevingswet.

Alle locaties met meer dan 25.000 m3 aardgasverbruik of meer dan 50.000 kWh elektraverbruik per jaar zijn verplicht om energiemaatregelen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder te treffen. Dit is uitgewerkt in een lijst ‘Erkende Maatregelen’ voor energiebesparing. Deze lijst maakt onderscheid in gebouwgebonden maatregelen (G) en activiteitgebonden maatregelen, die weer onderverdeeld zijn in faciliteiten (F, denk aan productkoeling en grootkeukenapparatuur) en Processen (P, voor care beperkt relevant).

Meer informatie: [www.rvo.nl/onderwerpen/energiebesparingsplicht-2023/erkende-maatregelenlijsten-eml-vanaf-2023](http://www.rvo.nl/onderwerpen/energiebesparingsplicht-2023/erkende-maatregelenlijsten-eml-vanaf-2023)

Daarnaast moet voor deze locaties in het kader van de Informatieplicht één keer per vier jaar aan de rijksoverheid gerapporteerd worden of deze Erkende Maatregelen zijn uitgevoerd. De deadline voor het invullen van de Informatieplicht was 1 december 2023. De volgen ronde komt in 2027.

Meer informatie: [www.rvo.nl/onderwerpen/energiebesparingsplicht-2023/informatieplicht-energiebesparing](http://www.rvo.nl/onderwerpen/energiebesparingsplicht-2023/informatieplicht-energiebesparing)

De CO2-reductietool is een goede basis om de maatregelen te selecteren. Ook kunnen we met de CO2-reductietool de energie-audit (zie verder) uitvoeren.

De gemeente is bevoegd gezag. Zij krijgt de informatie per locatie van de rijksoverheid en ziet zo op afstand welke maatregelen op een locatie nog genomen moeten worden. De gemeenten zullen naar verwachting de handhaving bij verhuurder in 2025 starten, en zich eerst richten op locaties die zich niet gemeld zijn, en daarna op locaties die niet voldoen aan alle maatregelen.

##### Energie-audit (EED)

Organisaties met meer dan 250 fte personeel moeten iedere vier jaar een uitgebreide energie-audit uitvoeren op grond van de ‘Tijdelijke regeling art. 8 en 14 Richtlijn energie-efficiëntie (EED)’. Het gevraagde EED-rapport moet een analyse van het energieverbruik en relevante energiemaatregelen bevatten. Hier moet verder gekeken worden dan de Erkende Maatregelen. De meeste zorgorganisaties vallen hieronder.

De EED maakt geen onderscheid tussen eigen panden en huurpanden. Zorgorganisaties nemen dus naast hun eigen panden ook hun huurpanden mee in het onderzoek. Deadline is veelal 31 december 2024.

Meer informatie: [rvo.nl/eed](https://rvo.nl/eed)

Zorgorganisaties in de care (revalidatie-, ouderen-, gehandicapten- en geestelijke gezondheidszorg) kunnen ook aan de EED voldoen door het indienen van een CO2-routekaart die gemaakt is met de MPZ CO2-reductietool (zie elders in deze bijlage) én beknopt EED-rapport daarbij.

Meer informatie: [www.expertisecentrumverduurzamingzorg.nl/care/co2-routekaart/](http://www.expertisecentrumverduurzamingzorg.nl/care/co2-routekaart/)

##### Energieprestatie gebouwen (EPBD)

De verhuurder dient aan de huurder bij elke gehuurde locatie een energielabel te leveren, conform de Europese richtlijn ‘Energy Performance of Buildings Directive’.

Verder verplicht de EPBD III ook een technische keuring van aircosystemen, verwarmingssystemen en daaraan gekoppelde ventilatiesystemen.

Meer informatie: [www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/epbd-iii/technische-keuringen-verwarmings-en-aircosystemen](http://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/epbd-iii/technische-keuringen-verwarmings-en-aircosystemen)

Energielabel voor gebouwen

Per 1 januari 2023 moet een kantoor minimaal een energielabel C (energie-index van 1,3 of beter) hebben. Kantoren met label D of slechter mogen niet meer gebruikt worden.

De EPBDIII wordt in 2026 opgevolgd door de EPBD IV. De verwachting is dat dan vanaf 2030 alle kantoren aan labelverplichting A moeten voldoen en het zorgvastgoed aan minimaal het label C moet voldoen. Voor 2030 komt ook een eindnorm uit die verplicht wordt bij renovaties.

Over het algemeen anticiperen eigenaren van vastgoed op de komende labelverplichting en verbeteren zij de energie-efficiëntie van al hun gebouwen bij renovatie meteen naar label A of de renovatiestandaard. De renovatiestandaard geeft houvast voordat de eindnorm verplicht wordt. Een gebouw dat aan de renovatiestandaard voldoet is energiezuinig genoeg tot 2050.

Meer informatie:

[www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/energielabel-c-kantoren](http://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/energielabel-c-kantoren)

[www.rvo.nl/onderwerpen/renovatiestandaard](http://www.rvo.nl/onderwerpen/renovatiestandaard)