

# Green Citydeal

**EnergieRijk Den Haag**

---

27 september 2018

Green Citydeal

**EnergieRijk Den Haag**



In het Klimaatakkoord van Parijs werd in 2015 afgesproken dat de opwarming van de aarde beperkt moet worden tot minder dan twee graden Celsius ten opzichte van het pre-industriële tijdperk. De ambitie gaat echter verder: een opwarming van maximaal anderhalve graad of minder. Begin 2018 hadden reeds 195 landen het Klimaatakkoord ondertekend. Daarmee is er een wereldwijde coalitie van landen ontstaan die het risico op verdere klimaatverandering gaat beperken.

De ambities van Parijs zijn door de deelnemende landen vertaald naar nationale doelstellingen. In Nederland zijn deze doelstellingen onder meer neergelegd in het Regeerakkoord 2017-2021 'Vertrouwen in de toekomst', de Energieagenda van de Provincie Zuid-Holland (2016) en het Coalitieakkoord 'Stad van Kansen en Ambities' (2018) van de Gemeente Den Haag.

Het Rijk, de Provincie Zuid-Holland en de Gemeente Den Haag willen de klimaatverandering tegengaan met concrete doelstellingen om zo een belangrijke bijdrage te leveren aan de CO<sub>2</sub> reductie (tenminste -/ 49% in 2030) en willen hiervoor samenwerken aan de energietransitie. Het eigen vastgoed kan daarbij een vliegwiel functie vervullen, zeker als er bij de verduurzaming wordt samengewerkt.

Onder de naam EnergieRijk Den Haag (ERDH) werken verschillende partijen samen. ERDH is een programma dat als katalysator van ambities, belangen en samenwerking kan worden gezien, gericht op het aansluiten van meerdere gebouwen op een gemeenschappelijk en duurzaam energiesysteem. Hiermee wordt een aanpak<sup>1</sup> ontwikkeld die zowel binnen de gemeente als in de regio en landelijk navolging kan krijgen voor zowel (maatschappelijk) utilitair- als particulier vastgoed. De beoogde output van ERDH is een gebiedsgeoriënteerde en samenhangende verduurzaming van het energieverbruik van de deelnemende objecten/complexen. Het gaat daarbij zowel om een verbetering van de energieprestaties van deelnemende objecten/complexen als over de aansluiting op - en afname van - duurzame energiebronnen. ERDH ontwikkelt deze aanpak in eerste instantie voor het centrumgebied van Den Haag.

De globale werkwijze en intenties zijn vastgelegd in deze Green Citydeal. De essentie van een Green Citydeal wordt gevormd door een ontwikkelingsgerichte samenwerkingsinfrastructuur. Deze samenwerkingsinfrastructuur ondersteunt partijen bij hun intenties de complexe opgave(n) van de stedelijke energietransitie(s) gebiedsgericht te organiseren. Het format van de afspraken en de beoogde samenwerkingsvormen zijn daarbij niet rigide maar passen zich (doorlopend) aan via een iteratieve en constructieve dialoog tussen partijen naar wat nodig is en bijdraagt. Een Green Citydeal kent zodoende geen vaste structuur of criteria anders dan een gemeenschappelijk gedragen - en een op stedelijk gebied gerichte - verduurzamingintentie. Partijen beogen dit te bereiken door gezamenlijk te verkennen, te onderzoeken en synergie te ontwikkelen tegen de achtergrond van hun ambitie om zowel gebiedsgericht als individueel concrete stappen op het gebied van de energietransitie te kunnen zetten.

## Partijen

### A. Initiatiefnemers

- De Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, handelend als bestuursorgaan en als vertegenwoordiger van de Staat der Nederlanden, deelnemend met de gebouwen Rijnstraat 50, Parnassusplein 5, Bezuidenhoutseweg 20, Bezuidenhoutseweg 73, Turfmarkt 147, Prins Willem Alexanderhof 20-22, Prins Willem Alexanderhof 5, Kalvermarkt 32 en Plein 4 (Kalvermarkt);
- De Gemeente Den Haag, zetelende te Den Haag aan het Spui 70, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw Van Tongeren, Wethouder Duurzaamheid en Energietransitie, daartoe aangewezen door de Burgemeester van Den Haag ingevolge artikel 171 Gemeentewet, o.a. deelnemend met het Stadhuis aan het Spui 70;
- Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland, handelend in de hoedanigheid van eigenaar van gebouwen in Den Haag en als bestuursorgaan, voor en namens de Provincie Zuid-Holland, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw J.N. Baljeu, Gedeputeerde Financiën, Personeel en Organisatie van de Provincie Zuid-Holland o.a. deelnemend met het Provinciehuis aan het Zuid-Hollandplein 1;

Deze partijen gezamenlijk ook te noemen: "Initiatiefnemers<sup>2</sup>"

### B. Deelnemers

- De Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties als verantwoordelijke bewindspersoon voor het Rijksvastgoedbedrijf dat materieel de energievoorziening en duurzaamheidsmaatregelen verzorgt voor de Hoge Colleges van Staat, de Dienst Koninklijk Huis en het Binnenhof. Het betreft hier vooralsnog de objecten/complexen Lange Voorhout 8, complex Kneuterdijk 22, complex Paleis Noordeinde en het Binnenhof;
- De Algemeen Secretaris van de Sociaal Economische Raad (SER), deelnemend met het gebouw Bezuidenhoutseweg 60;

<sup>1</sup> Technisch, organisatorisch, financieel, politiek-bestuurlijk, juridisch etc.

<sup>2</sup> Zie ook bijlage 4, Specifieke inbreng initiatiefnemers

- De directievoorzitter BAM Bouw en Vastgoed Nederland B.V., handelend namens (i) Poort Centraal B.V. , deelnemend met het gebouw Rijnstraat 8 te Den Haag en (ii) Poort van Den Haag B.V., deelnemend met het gebouw Korte Voorhout 8 te Den Haag;
- De SPC Directeur van Safire, deelnemend met het gebouw Korte Voorhout 7;
- De Chief Executive Officer van Facilicom Group, deelnemend met het gebouw Bezuidenhoutseweg 30;
- De Korpsleiding van de Politie, o.a. deelnemend met het gebouw Nieuwe Uitleg 1;
- De Raad voor de rechtspraak, deelnemend met de gebouwen Prins Clauslaan 20, Prins Clauslaan 60 en Kneuterdijk 1;

Deze partijen gezamenlijk ook te noemen: “Deelnemers”.

De partijen sub A en sub B hierna gezamenlijk ook te noemen: “Partijen”;

## Overwegingen

- A.** Om concreet bij te dragen aan de afspraken van het SER Energieakkoord (2013), de doelstellingen van het Klimaatakkoord van Parijs (2015) en het Regeerakkoord 2017-2021 ‘Vertrouwen in de toekomst’, de Energieagenda van de Provincie Zuid-Holland (2016) en het Haagse Coalitieakkoord ‘Stad van Kansen en Ambities’, zijn de Rijksoverheid, vertegenwoordigd door het Rijksvastgoedbedrijf (hierna: RVB) en het Beleidsdirectoraat Overheidsorganisaties van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de Gemeente Den Haag, en de Provincie Zuid-Holland – de zogenaamde Initiatiefnemers – een samenwerkingsverband aangegaan onder de naam “Energierijk Den Haag” (hierna: ERDH).
- B.** Met ERDH wordt een gezamenlijke en samenhangende verduurzaming van het energieverbruik van (maatschappelijk) vastgoed van de deelnemende Partijen ontwikkeld en wordt gestreefd naar een volledige verduurzaming van het energieverbruik uiterlijk in 2040. Het betreft hier niet-fossiele/niet-nucleaire energie.
- C.** Om deze ambitieuze opgave beheersbaar te houden kent het programma een stapsgewijze opbouw in het volume van het te verduurzamen vastgoed. ERDH richt zich in eerste instantie op de belangrijkste overheidsgebouwen in het centrumgebied van Den Haag.
- D.** Voor zover inpasbaar, gewenst en/of noodzakelijk kunnen (op termijn) andere utiliteitsgebouwen alsmede de woningvoorraad in het centrumgebied en/of andere stadsdelen aan de programmaopgave worden toegevoegd.
- E.** Partijen binnen ERDH werken daartoe samen en ontwikkelen een gebiedsgerichte en repeteerbare aanpak als belangrijke bijdrage aan de energietransitie, delen kennis en streven ernaar koploper en inspirerend voorbeeld te zijn voor anderen, besteden waar nodig, mogelijk en wenselijk gezamenlijk aan om hierdoor innovatie, marktontwikkeling en marktwerking te stimuleren. Partijen kunnen als ‘launching customer’ ontwikkelingen in de markt in gang zetten die nu (nog) achterblijven en de gehele energietransitie in een bepaald gebied stimuleren.
- F.** Partijen die deelnemen aan deze Green Citydeal onderschrijven en handelen in lijn met de onderzoeksresultaten uit het advies van MOTION2040, samengevat in bijlagen 5a+b.
- G.** Door de samenwerking wordt onderzoek en innovatie in relatie tot de Topsector Energie gestimuleerd en wordt de ontwikkeling van duurzame werkgelegenheid in de regio ondersteund.
- H.** Partijen kwalificeren hun verplichtingen – zowel individueel als collectief – als maximale inspanningsverplichtingen om de ERDH-doelen te realiseren. Op het moment dat meer inzicht bestaat in de financiële consequenties en de verdeling van de te maken kosten kan elke Deelnemer opnieuw de afweging maken of het nakomen van de afspraken uit deze Green Citydeal haalbaar en/of verantwoord is. De afspraken uit deze Green Citydeal zijn juridisch niet bindend, maar de nadere overeenkomsten die gesloten gaan worden met marktpartijen zullen dat wel zijn.
- I.** De Raad van State en de Dienst Koninklijk Huis onderschrijven de doelstellingen van deze Green Citydeal. De betrokkenheid van deze organisaties verloopt via het Rijksvastgoedbedrijf.
- J.** De Raad voor de rechtspraak heeft een onafhankelijke positie, in het bijzonder daar waar het de relatie rechtspraak en regering betreft. De Raad voor de rechtspraak wil met het ondertekenen van de Green Citydeal de doelstellingen ervan onderschrijven, zonder afbreuk te doen aan de eigen onafhankelijkheid.
- K.** De betrokken overheden verbinden zich er toe knellende regels die in de weg staan van uitvoering van de centrale doelstelling te bezien op hun merites en waar mogelijk open te staan voor aanpassing van zowel juridische kaders als de wijze van uitvoering. Gezien de continu veranderende wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid en duurzaamheidseisen zullen Partijen bij elke stap aandacht moeten besteden aan het stroomlijnen van deze wet- en regelgeving met de acties die voortvloeien uit ERDH. Met name de Programmadirecteur ERDH, de Stuurgroep ERDH en de Adviesraad<sup>3</sup> zullen een overzicht moeten hebben van alle ontwikke-

lingen op dit gebied en dit mee moeten nemen bij de uitvoering van deze Green Citydeal.

- L.** Partijen, zijnde zowel publieke als private partijen, hebben het juridisch en feitelijk beheer over de energiehuishouding en alles wat daarmee samenhangt van het deelnemende gebouw.
- Het Rijksvastgoedbedrijf handelt namens de Rijksoverheid ten aanzien van de rijksportefeuille van gebouwen die vallen onder het ‘Rijkshuisvestingstelsel’ in Den Haag tenzij de feitelijke zeggenschap bij andere partijen is belegd; dat kunnen zowel andere overheidsorganen als private partijen zijn.
  - De Provincie Zuid-Holland handelt in de hoedanigheid van gebouweigenaar van het provinciehuis, maar ook als bestuursorgaan met ambities rondom verduurzaming van energiegebruik en specifiek het realiseren van duurzame warmte(netten) in de regio.
  - De Gemeente Den Haag handelt vanuit haar verantwoordelijkheid voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed, i.c. het stadhuis en als bestuursorgaan verantwoordelijk voor (de regie op) de energietransitie in de gemeente Den Haag.
  - Overige publieke organisaties die deze Green Citydeal ondertekenen handelen als partijen (Sociaal Economische Raad, Raad voor de rechtspraak, Dienst Koninklijk Huis, Raad van State) die de feitelijke zeggenschap hebben over de energiehuishouding van deelnemende gebouwen.
  - Private partijen (Poort Centraal, Facilicom, Safire) die deze Green Citydeal ondertekenen, handelen als partijen die het feitelijke beheer hebben over de energiehuishouding van gebouwen die worden geëxploiteerd ten behoeve van overheidsorganisaties.

Partijen wensen hun afspraken over deelneming aan ERDH met deze Green Citydeal ERDH als volgt vast te leggen en komen het volgende overeen:

## Doel

Deze Green Citydeal heeft als doel de verbinding van en samenwerking tussen deelnemende Partijen te versterken en in een volgende fase te brengen.

## Gezamenlijke inzet en acties

- 1 Partijen spreken met het ondertekenen van deze Green Citydeal de intentie uit zich in te spannen een geloofwaardig en concreet transitiepad voor de deelnemende objecten op te stellen en richten hun samenwerking in volgens de in deze Green Citydeal beschreven organisatie- en samenwerkingsstructuur. Om concreet aan te geven langs welke weg de beoogde resultaten zullen worden bereikt is binnen ERDH een gebiedsgerichte ontwerpfilosofie ontwikkeld, genaamd Trias Territoria (TT):**
  - 1.** Energie besparen in gebouwen, o.a. met slimme technologie (Smart Buildings) in combinatie met schilverbeteringen door maatregelen op gebouwniveau;
  - 2.** Hernieuwbare energie betrekken uit het gebied, o.a. via koppeling van WKO bronnen, het (laten) ontwikkelen van Geothermie, door te koppelen aan het Haagse warmtenet zo mogelijk en wenselijk met restwarmte uit het havengebied (Warmterotonde) en/of andere duurzame energiebronnen;
  - 3.** Inkopen van het restant aan hernieuwbare energie, steeds meer afkomstig van additionele bronnen in Nederland.

Als prioritering op hoofdniveau geldt: eerst stap 1, dan stap 2 en ten slotte stap 3. Echter, de TT is niet bedoeld als een rigide systeem waar niet van afgeweken kan worden. Het beschrijft een filosofie waarvan op elementen en op basis van goede argumenten tot andere keuzes kan worden gekomen.

- 2 Iedere partij streeft er naar om uiterlijk in 2019 en tenminste op hoofdlijnen een gebouwtransitiepad<sup>4</sup> voor de eigen object(en) dan wel de object(en) waarover het feitelijk beheer wordt uitgeoefend op te stellen. Een belangrijke pijler van het transitiepad betreft het plan van aanpak. In dit plan worden ondermeer de volgende onderwerpen geadresseerd:**
  - momenten van geplande renovaties en/of (meerjaren) groot onderhoud;
  - verifieerbare stappen van energiebesparing tot 1 januari 2040;

<sup>3</sup> Zie ook samenwerkingsmodel, bijlage 1.

<sup>4</sup> Het programmasecretariaat (bijlage 3) faciliteert het opstellen van de transitiepaden opdat best practice samenwerkingen worden gezocht en gevonden, in plaats van dat partijen zonder samenhang met andere Partijen een eigen gebouwtransitiepad opstellen.

- een planmatige aanpak voor het betrekken van Warmte en Koude uit de directe omgeving en/of (indien niet van toepassing) voor het betreffende pand;
- een planmatige aanpak voor duurzaam inkopen<sup>5</sup> en deelname aan lokale opwekking<sup>6</sup>.

**3** Partijen zijn bereid en gehouden hun gebouwtransitiepad door het Expertcomité te laten toetsen op kwaliteit en effectiviteit. Hiertoe stellen Partijen een toetsingsprotocol op. De toetsing richt zich op geloofwaardigheid en concreetheid van de maatregelen in samenhang met planning en allocatie van financiële en niet-financiële middelen.

**4** Partijen onderschrijven het afsprakenkader dat nader uiteen is gezet in bijlage 2 van deze Green Citydeal.

**5** Partijen committeren zich aan de overige afspraken die nader zijn uitgewerkt in de Bijlagen.

**6** Partij krijgen door deelname toegang tot:

- het netwerk van ERDH;
- beschikbare expertise, o.a. over de Trias Territoria;
- (raam)overeenkomsten met marktpartijen ten aanzien van implementatie van de Trias Territoria tenzij dit vanwege juridische en/of andere beperkingen niet mogelijk of wenselijk is;
- het beeldmerk van ERDH en de mogelijkheid zich te presenteren als Deelnemer van ERDH.

## Toe- en uittreding Green Citydeal

**1** Partijen realiseren zich dat een gebiedsgerichte aanpak met een substantieel aantal gebouwen noodzakelijk is om oplossingen technisch en economisch mogelijk te maken en investeringen in warmte/koude infrastructuur en geothermische bronnen binnen acceptabele financiële bandbreedtes te kunnen realiseren. Naast de Deelnemers kunnen op een nader te bepalen moment ook andere partijen die de doelstelling van ERDH onderschrijven en beschikken over (een) gebouw/gebouwen Deelnemer worden.

**2** Een aspirant-Deelnemer dient een gebouwtransitiepad in t.b.v. het betrokken object/complex bij het programmasecretariaat. Het gebouwtransitiepad wordt getoetst door het Expert Comité. Na goedkeuring wordt de toetreding bij ERDH door de Programmadirecteur voorgelegd aan Stuurgroep en Adviesraad, die over de toetreding van de aspirant-Deelnemer beslissen. Door toetreding bij deze Green Citydeal aanvaardt de Deelnemer de rechten en plichten uit deze Green Citydeal.

**3** Deelnemers kunnen hun deelname aan ERDH schriftelijk opzeggen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden op grond van de volgende opzeggingsgronden:

- de Deelnemer verliest de zeggenschap over het energiegebruik van zijn gebouw;
- de Deelnemer is door onvoorziene omstandigheden niet langer in staat de doelstellingen van ERDH te onderschrijven;
- de Deelnemer krijgt door deelname aan ERDH te maken met substantieel hogere kosten, rekening houdend met het gegeven dat de Deelnemer ook buiten ERDH gehouden zal zijn om te voldoen aan de gestelde duurzaamheidseisen uit nationale of internationale afspraken.

**4** De Deelnemer kan na opzegging per direct geen aanspraak meer maken op de financiële middelen en geen gebruik meer maken van de raamcontracten/mantelovereenkomsten die met marktpartijen zijn afgesloten, van het programmasecretariaat en van het netwerk zoals dat is opgebouwd.

## Financiële bepalingen

**1** Het Rijksvastgoedbedrijf faciliteert en financiert het programmasecretariaat van ERDH in de jaren 2019, 2020 en 2021. Steeds na een periode van 3 jaar wordt het functioneren en de meerwaarde van het programmasecretariaat door de Initiatiefnemers (Rijksoverheid, Provincie, Gemeente) en in afstemming met de overige Partijen geëvalueerd. Indien uit de evaluatie volgt dat voortzetting van de activiteiten van het programmasecretariaat wenselijk is zoeken de Initiatiefnemers naar een proportionele financieringsbijdrage voor de volgende drie jaren en zo verder tot 2040 tenzij eerder besloten wordt de activiteiten van het programmasecretariaat te beëindigen.

<sup>5</sup> Zo mogelijk en wenselijk door gebruik te maken van rijksbrede mantelovereenkomsten t.b.v. de inkoop Energie.

<sup>6</sup> Deelname aan lokale opwekking kan passief of actief zijn. Actief wil zeggen dat een partij zich projectmatig of financieel inzet voor realisatie van projecten gericht op de opwekking van hernieuwbare energie. Passief wil zeggen dat een partij allereerst de intentie en zo dit past verplicht op een nader overeen te komen tijdstip tegen nader overeen te komen condities tot afname van hernieuwbare energie van lokaal ontwikkelde bronnen over te gaan. Ondertekenaars van deze Green Citydeal spreken de bereidheid uit zich te willen binden aan passieve deelname aan lokale opwekking, actieve deelname aan bronontwikkeling is facultatief.

Bij voortzetting van het programmasecretariaat na 2021 wordt ook onderzocht wat een redelijke (financiële) bijdrage door de andere Deelnemers aan het programmasecretariaat kan zijn. Deze bijdrage heeft dan vooral betrekking op de gewenste ondersteuning die Deelnemers van het programmasecretariaat verwachten. De bijdrage door de andere Deelnemers kan individueel of collectief zijn en wordt te zijner tijd voorgelegd aan de Adviesraad en Stuurgroep ERDH.

**2** Voor private partijen die deelnemende gebouwen exploiteren ten behoeve van overheidsorganisaties geldt dat deelname aan ERDH kan worden gezien als een Wijziging Opdrachtgever die geldt als een Geval van Vergoeding, voor zover Opdrachtnemer aantoonbaar Financieel Nadeel heeft. Deze partijen dienen bij eventuele extra kosten (na aftrek van de besparingen) de daarvoor geldende procedures in de DBFMO overeenkomst(-en) te volgen.

**3** Partijen zijn zelf verantwoordelijk voor het opstellen van, de kosten en investeringen voor het transitiepad en de uiteindelijk te nemen maatregelen onderweg naar een volledig duurzaam gebouw in 2040.

## Unierecht

De afspraken van deze Green Citydeal worden in overeenstemming met het recht van de Europese Unie uitgevoerd, in het bijzonder voor zover de afspraken vallen onder de werking van de Europese regels met betrekking tot aanbesteding, mededinging, staatssteun en technisch normen en voorschriften. Om private partijen die deelnemen aan de Green Citydeal de mogelijkheid te geven deel te nemen aan aanbestedingen in het kader van ERDH, zullen Partijen nadere afspraken maken over het garanderen van het vereiste “level playing field”.

## Wijzigingen

**1** Partijen zijn bevoegd de Green Citydeal te wijzigen. Een wijziging behoeft de schriftelijke instemming vooraf van alle Partijen.

**2** Partijen kunnen wijzigingsvoorstellen indienen bij het programmasecretariaat. Het programmasecretariaat legt wijzigingsvoorstellen periodiek voor aan alle Partijen. Pas nadat alle Partijen hebben ingestemd wordt de wijziging van kracht. Indien geen overeenstemming kan worden bereikt wordt de wijziging besproken in Adviesraad en Stuurgroep. Indien ook hier geen overeenstemming kan worden bereikt, kan het wijzigingsvoorstel niet worden geëffectueerd.

**3** De wijziging en de verklaringen tot instemming worden in afschrift als bijlagen aan de Green Citydeal gehecht.

## Openbaarmaking en evaluatie

**1** Partijen stemmen ermee in dat informatie omtrent de voortgang van een gebouw met betrekking tot het voldoen aan de doelstellingen openbaar is tenzij anders overeengekomen. Dit kan ondermeer het geval zijn bij bevindingen die bedrijfsgevoelige informatie bevatten waar onder maar niet uitsluitend, commerciële en/of marktgevoelige data.

**2** Partijen realiseren zich dat op het moment van ondertekening van de Green Citydeal veel zaken nog onduidelijk zijn. Wet- en regelgeving met betrekking tot duurzaamheid is continu in beweging en loopt achter de nog snellere ontwikkelingen van technologie aan. Ook de financiële consequenties zijn op dit moment nog niet goed te overzien. Daarom zal de Green Citydeal en het afsprakenkader steeds moeten worden geëvalueerd en aangepast en beoogt de Green Citydeal voldoende flexibiliteit te bieden om een en ander tussentijds aan te passen.

**3** Partijen zullen de uitvoering en werking van deze Green Citydeal minimaal iedere drie jaar evalueren. De evaluatie wordt verricht door een daartoe aangestelde onafhankelijk partij. De bevindingen van de evaluatie worden – met inachtneming van het bepaalde in artikel 1 - te allen tijde openbaar gemaakt.

## Nakoming

Partijen komen overeen dat de nakoming van de afspraken van deze Green Citydeal niet in rechte afdwingbaar is.

## Inwerkingtreding

Deze Green Citydeal treedt in werking met ingang van de dag na ondertekening door Partijen en loopt tot 1 januari 2040. Partijen nemen de uitvoering van alle in deze Green Citydeal genoemde afspraken per direct ter hand.

Aldus overeengekomen en ondertekend te 's-Gravenhage op 27 september 2018, (zie tekenblad).

## Bijlagen:

- Bijlage 1a+b. Organisatie van samenwerking + samenwerkingsmodel
- Bijlage 2. Afsprakenkader
- Bijlage 3. Programmasecretariaat
- Bijlage 4. Specifieke inbreng initiatiefnemers
- Bijlage 5a+b. Managementsamenvattingen rapportages MOTION2040

# Bijlage 1 | Organisatie van samenwerking(1a) en samenwerkingsmodel(1b)

1.1 Partijen organiseren hun samenwerking in lijn met het samenwerkingsmodel zoals dat in bijlage 1B is uitgewerkt. De daadwerkelijke samenwerking zal zich in de praktijk nog verder moeten ontwikkelen en partijen spreken af daar pragmatisch invulling aan te geven.

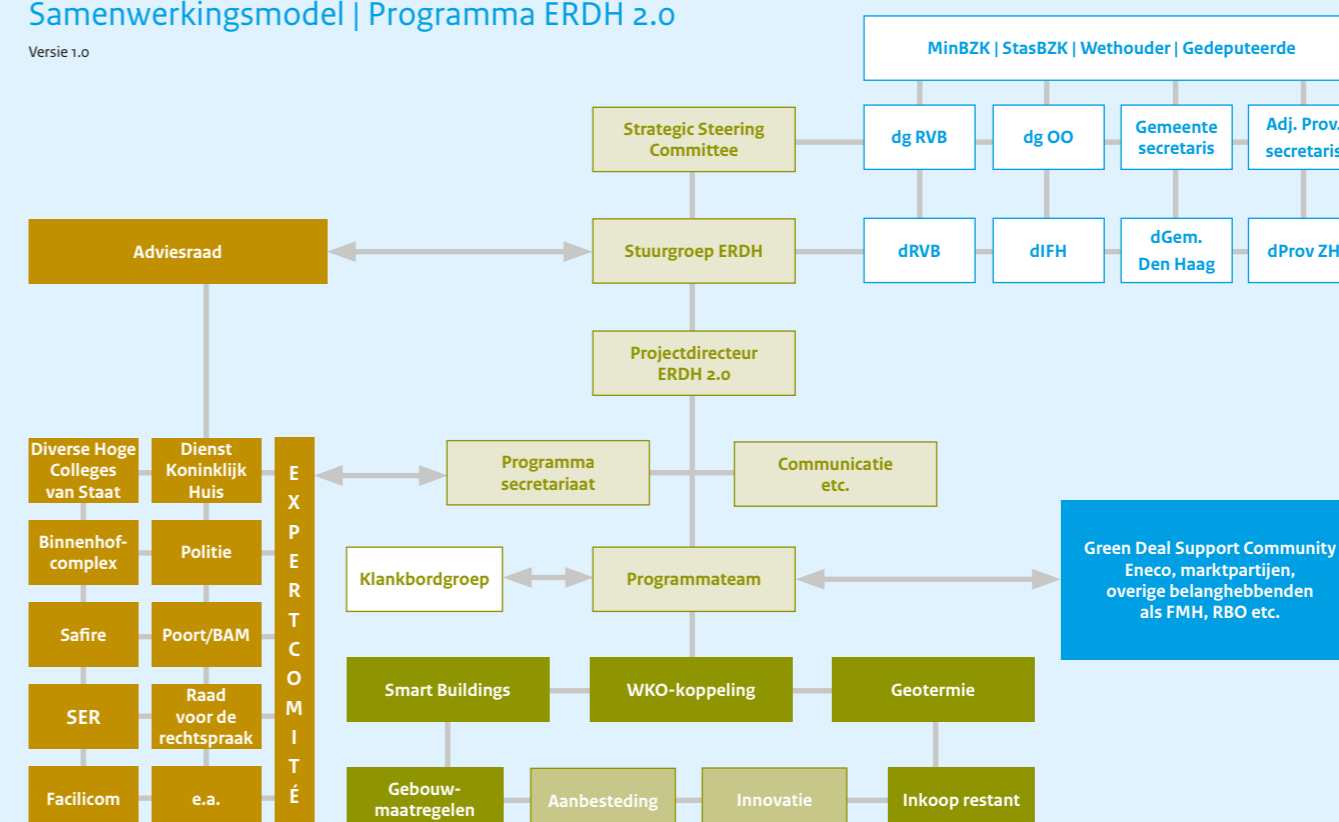
1.2 De organisatie van de samenwerking:

- 1 Er wordt een programmaorganisatie opgezet om de implementatie van ERDH te realiseren.
- 2 De programmaorganisatie kent een programmasecretariaat dat gehuisvest wordt door het Rijksvastgoedbedrijf. Het programmasecretariaat wordt de eerste drie jaar bekostigd door het Rijksvastgoedbedrijf, aansluitend wordt gezocht naar een proportionele kostenverdeling tussen de Initiatiefnemers.
- 3 De taken en verantwoordelijkheden van het programmasecretariaat kunnen worden gewijzigd met instemming van alle Partijen.
- 4 Het programmasecretariaat stelt een jaarprogramma op dat een jaarlijks te actualiseren overzicht biedt van de inzet en activiteiten van het programmasecretariaat. Vanaf 2019 wordt jaarlijks over de voortgang van het programma aan Adviesraad en Stuurgroep gerapporteerd. Per deelnemende partij worden met het programmasecretariaat afspraken gemaakt over de aan het programmasecretariaat beschikbaar te stellen expertise op ad-hoc en/of structurele basis.
- 5 Alle Partijen stellen minimaal eenmaal per jaar een vertegenwoordiger op directieniveau beschikbaar om als Adviesraad namens betrokken organisaties geïnformeerd, betrokken en verbonden aan het einddoel te blijven.
- 6 Het programmasecretariaat staat onder verantwoordelijkheid van de programmadirecteur.
- 7 Het programmasecretariaat organiseert uit de deelnemende partijen van ERDH – al dan niet met externe ondersteuning – een Expertcomité dat zich in ERDH-verband in wisselende samenstelling o.a. bezighoudt met:
  - a) De toetsing van gebouwtransitiepaden;
  - b) De introductie en toetsing van innovaties;
  - c) De organisatie van duurzame inkoop;
  - d) Lokale duurzame opwekking.

Het staat Partijen vrij een vertegenwoordiger af te vaardigen in het Expertcomité.

## Samenwerkingsmodel | Programma ERDH 2.0

Versie 1.0



## Bijlage 2 | Afsprakenkader

**Hoofdeis:** Het energieverbruik van het deelnemende object is in 2040 volledig verduurzaamd. Per pand wordt uiterlijk in 2019 door de betrokken eigenaar/beheerder - tenminste op hoofdlijnen - een transitiepad opgesteld waarin beschreven wordt hoe deze doelstelling voor het betrokken object of complex behaald wordt. Voor kandidaat deelnemers/gebouwen geldt dat presentatie van het transitiepad aan het Expertcomité een eerste vereiste is voor deelname aan ERDH. De transitiepaden worden onderling gedeeld (Programmasecretariaat ERDH) en als referentie gebruikt bij de onderbouwing van de plannen, specifiek bij renovatiemomenten. Het transitiepad sluit aan bij de gezamenlijke keuzen ten aanzien van gebied en omgeving.

**Ambitieniveau:** Het afsprakenkader stelt minimale eisen met een progressieve invulling (zie “progressieve normering” hierna). Het staat de gebouweigenaar of -beheerder vrij om van de specifieke maatregelen af te wijken, mits het alternatief minimaal dezelfde resultaten (energiebesparing of duurzame opwekking) behaalt en de keuzes aansluiten bij de maatregelen op gebiedsniveau. Dit laat eigenaren en beheerders vrij om verder te gaan dan de minimale eisen, bijv. omdat het ambitieniveau hoger ligt, er een grootschalige renovatie wordt uitgevoerd of specifieke budgetten beschikbaar zijn. Te allen tijde moet wel aantoonbaar zijn hoe de uitgewerkte aanpak zich verhoudt tot de invulling van de hoofdeis.

**Eisen gebouwgebonden maatregelen:** Inkoop voor gebouwgebonden maatregelen loopt mee met de renovatiecyclus van het gebouw tenzij de hoofdeis hiermee niet gehaald wordt (in dat geval dienen extra stappen naast de reguliere cyclus te worden ondernomen). Inkoop is in principe per gebouw; gezamenlijke inkoop is mogelijk indien dit meerwaarde oplevert. Gebouwbeheerders zoeken elkaar proactief op om te bepalen of en waar meerwaarde te behalen valt bij (operationele) samenwerking. Via een platform voor innovatie en kennisdeling – in te richten door het programmasecretariaat – kunnen partijen gezamenlijke inkooptrajecten starten en kennis en ervaring uitwisselen. Gebouwgebonden maatregelen kunnen o.a. betrekking hebben op:

- energiemonitoring en bijsturing;
- frequentieregeling van ventilatoren;
- warmteterugwinning in luchtbehandeling;
- energiezuinige (LED-)verlichting;
- schilverbeteringen;
- inregelen en doorlopend monitoren van installaties;
- informatiezuilen bezoekers en verwerven permanent inzicht energiehuishouding;
- zon PV toepassingen;
- aanstellen energiecoach, gebruiksgedrag beïnvloeden en optimaliseren;
- aanvullende Smart Building-technologie;
- etc.

Het staat gebouweigenaren of -beheerders vrij hogere ambitieniveaus vast te stellen voor energiebesparing ten opzichte van hetgeen wordt opgevoerd onder “common sense” (zie eindrapport MOTION2040). Er zijn conditionele maatregelen waartoe een Deelnemer bij de renovatie van een gebouw kan besluiten:

- Indien gebouwen volledig gestript worden, heeft de nieuwe schil een isolatiewaarde vergelijkbaar met nieuwbouwkwaliteit;
- Indien het ventilatiesysteem volledig opnieuw wordt aangelegd, wordt het nieuwe systeem vraaggestuurd (individuele conditionering);
- Indien de gehele verlichting opnieuw wordt ingericht, wordt deze vervangen door een vraaggestuurde verlichtingsregeling.

De exacte uitwerking van deze maatregelen verschilt sterk per (type) object. Voor een monumentaal object zijn ingrepen aan de schil bijvoorbeeld veel complexer (en dus vele malen kostbaarder) dan voor een object van 50 of 5 jaar oud. Bij iedere renovatie zal de beheerder daarom een plan moeten opstellen waarin beschreven wordt hoe – rechtdoende aan het object – de maatregelen richting 2040 worden ingevuld en specifiek hoe daarbij de samenhang tussen object en gebiedsgebonden eisen wordt ingevuld voor het betreffende object/complex.

**Bottum-up samenwerking in gezamenlijke trajecten:** de basis is dat deelnemers voor hun gebouwen eigen keuzes maken en zich hierover kritisch, constructief “de maat laten nemen” door de ERDH-partners. Partijen spreken af open te staan voor samenwerking in inkooptrajecten waar dat evidente meerwaarde heeft (zon PV bijvoorbeeld). Alle deelnemers kunnen op basis van gepresenteerde plannen voorstellen inkooptrajecten te bundelen onder de voorwaarde dat dit niet verdragend werkt en/of strijdig is met (aanbestedings) regelgeving.

## Bijlage 3 | Programmasecretariaat ERDH

**Eisen kennisdelen:** Samenwerkende partijen delen ex ante de eisen en voorziene maatregelen bij momenten van grootschalige verbouwing of renovatie met andere gebouwbeheerders en het Expertcomité. Hier kan kritisch op worden gereflecteerd waarbij niet alleen ruimte is om te leren, maar ook om het ambitieniveau te heroverwegen naar aanleiding van aanwijzingen en commentaren. Budgettaire kaders zijn geen vanzelfsprekende showstoppers voor deelnemers aan ERDH. Aantoonbaar moet zijn dat de aanpak past in het ERDH-pad alsmede de planning die binnen dat bestek is afgegeven voor het eigen object. Ultimo kan het oordeel van andere gebouwbeheerders en het Expertcomité zijn dat de renovatieplannen niet voldoen aan een geloofwaardig transitiepad waaraan het object moet voldoen. Men moet dan terug naar de tekentafel.

**Innovatie:** Er is bij iedere renovatie ruimte voor het beproeven van innovaties; dat wil zeggen de introductie van maatregelen die niet of niet eerder op deze wijze zijn beproefd. Binnen de programmaorganisatie wordt een innovatiebudget<sup>7</sup> aangevraagd dat kan voorzien in geheel of gedeeltelijke bekostiging van innovaties die het koploperschap van ERDH onderstrepen en richting de markt (in het bijzonder innovatief MKB) een stimulerende werking hebben. Iedere deelnemer is gehouden om de kennis en ervaring die wordt opgedaan met andere partijen te delen. Voor begeleiding van innovaties, het delen van kennis en evaluaties wordt actief de samenwerking gezocht met kennispartners zoals (technische) universiteiten, hogescholen, Bouwend Nederland, Bouwcampus, Platform 31 etc.

**Smart Buildings:** Aankoop – zo mogelijk gezamenlijk - van een geavanceerd systeem dat permanent inzicht geeft in energiegebruik is één van de adviezen uit de eindrapportage van MOTION2040. Partijen stellen daartoe voortdurend data over de energiehuishouding beschikbaar en delen dynamische kerninformatie van deze data, samen met een planning voor verbeterplannen via schermen in deelnemende objecten/complexen en op andere (digitale) platforms. Partijen nemen deel aan benchmarks en monitoren de effecten van getroffen maatregelen en sturen waar nodig bij.

**Eisen gebiedsgebonden maatregelen:** In relatie tot de gebiedsgebonden maatregelen committeren Partijen zich met deelname aan ERDH aan (zie ook toelichting Trias Territoria):

- deelname aan de WKO-clustering indien uit de vervolgstappen blijkt dat dit voor de gebouweigenaar/beheerder kansrijk is;
- een gezamenlijke inkooptraject voor warmte waarbij eisen worden gesteld aan de duurzame herkomst van warmte via het stads-warmtenetwerk;
- stimulering van de ontwikkeling van lokale duurzame bronnen;
- openstaan voor afspraken met andere (niet ERDH-) utiliteit en/of woningbouw waar dit meerwaarde oplevert voor efficiënt gebruik van het net;
- Rijksbrede Inkoop Energie.

**Progressieve normering<sup>8</sup>:** ERDH wil als voorloper en opdrachtgever in de markt de “race to the bottom” doorbreken. Dit wordt ingevuld door waar mogelijk als principe de minimumnorm “progressief” toe te passen. Dat wil zeggen dat de behaalde prestaties van recente inkooptrajecten bij ERDH-panden de nieuwe ondergrens gaan vormen voor verdere inkoop. De progressieve norm wordt toegepast als nieuwe ondergrens (minimumnorm) indien deze zich bewezen heeft als succesvolle innovatie in andere ERDH-objecten. Zowel marktpartijen (marktconsultatie) als ERDH-deelnemers kunnen bij renovatietrajecten wijzen op de ruimte om de normering op te schroeven. Schaalvergroting moet mogelijk zijn tegen acceptabele kosten. De markt wordt constant uitgedaagd, maar niet eerder dan nadat de innovaties een kans hebben gekregen.

Het programma ERDH kent een programmasecretariaat met de volgende taken:

- Het bewaken van de invulling van de afspraken uit de Green Citydeal. Specifiek het borgen en beheren van het afsprakenkader. Alle deelnemers committeren zich aan het afsprakenkader. Dat betekent in het bijzonder dat het programmasecretariaat ten behoeve van natuurlijke renovatiemomenten bijeenkomsten organiseert, waarbij voor het betreffende gebouw de energiemaatregelen worden gepresenteerd en waarbij ruimte is voor kritische kanttekeningen en aanscherping, indien het pad naar fossielvrij hierbij onvoldoende overtuigend wordt ingevuld.
- Het in overleg met Partijen doorontwikkelen van het samenwerkingsmodel voor het programma inclusief bemensing. De gedachten gaan nu uit naar:
  - Adviesraad/Stuurgroep (vertegenwoordigers partijen op directie/bestuurdersniveau)
  - Programmteam (vertegenwoordigers partijen dagelijkse gang van zaken/algemeen overleg)
  - Technische (verticale) projectgroepen (wisselende samenstelling afhankelijk van inhoud en belangstelling bij Partijen: innovatie-experts, gebouwbeheerders, inkopers, etc.)
  - Expertcomité
  - Klankbordgroep
  - ERDH support community
- Het ontwikkelen en toepassen van een progressief normeringsbeleid, waarbij partijen elkaar (kunnen) wijzen op energieprestaties die elders zijn behaald. Technische mogelijkheden die ten grondslag liggen aan het afsprakenkader kunnen veranderen, daarom is dit afsprakenkader een levend document.
- Het operationaliseren van het normeringsbeleid en het ondersteunen van gebouwbeheerders die aan de vooravond van een renovatie staan.
- Het jaarlijks toetsen bij de deelnemers of zij nog aan het kader voldoen en het onderling delen van de uitkomsten van deze toetsen. Partijen spreken elkaar vervolgens aan indien een deelnemer niet aan de ondergrens en overige afspraken uit het afsprakenkader voldoet.
- Het vervullen van de rol van matchmaker tussen gebouwbeheerders/ specifieke inkooptrajecten en marktpartijen vanuit het overzicht dat het programmasecretariaat van ontwikkelingen binnen ERDH heeft (technisch, financieel, beleidsmatig, etc.).
- Het organiseren van marktconsultatie(s), o.a. over de inzet van Smart Buildings technologie.
- Het organiseren en faciliteren van bijeenkomsten waarin renovatieplannen op gebouwniveau worden gedeeld, zodat gebouweigenaren en/of beheerders van elkaar kunnen leren en elkaars plannen kunnen ‘challengen’ op ambitie en haalbaarheid. O.a. via deze bijeenkomsten zorgt ERDH ervoor dat medewerkers die zich inspinnen om op het eigen deelgebied vorm te geven aan de energietransitie, zich gesteund weten door andere organisaties in plaats van ontmoedigd te worden door budgettaire of juridische kaders.
- Het leggen van verbindingen met kennis- en innovatiecentra (TU’s, Bouwend Nederland, TNO, Bouwcampus, Platform31 etc.) en het delen van kennis omtrent techniek, gebiedsbenadering en organisatie met andere regio’s/steden.
- Het beheren en inzetten van middelen voor innovaties. De gedachte hierachter is dat het programmasecretariaat gebouwoverstijgend in staat is te overzien waar welke innovaties zinvol kunnen worden toegepast en hoe deze kunnen worden gebruikt ten gunste van het programma in zijn geheel. Het aanhouden van een innovatiebudget bij het programmasecretariaat vergroot ook de relevantie van het secretariaat bij gesprekken over de gebouwen. In de uitvoering (besluitvorming toekenning budgetten) zal het programmasecretariaat een sterke rol moeten toedelen aan interne (gebouwbeheer) en externe innovatie-deskundigen.
- Het initiëren en sturen van gebiedsgerichte maatregelen. Denk aan de verdere uitwerking en opzet van de WKO-clusters, geothermiebronnen en eventueel financieel instrumentarium ter ondersteuning van deze ontwikkelingen. Het programma-secretariaat hoeft deze sturing niet per se zelf te doen maar kan dat bijv. ook beleggen bij een van de deelnemers.
- Het – in afstemming met eigenaren/beheerders – maken van overkoepelende afspraken met ENECO over warmtelevering en afstemming met WKO-ontwikkeling/koppeling.
- Het – indien nodig - voorbereiden en inrichten van een gebiedsfonds voor lokale duurzame bronnen.

<sup>7</sup> De initiatiefnemers nemen voor het organiseren van dit innovatiebudget het voortouw, het gaat hier bijv. om (EU-)gelden via RVO. Indien een innovatiebudget beschikbaar komt doet de programmaorganisatie een voorstel aan de stuurgroep ERDH t.a.v. de beschikingsbevoegdheid en mandaat t.a.v. dit budget.

<sup>8</sup> Progressieve normering in de betekenis van ‘ambitie’ en niet van ‘eis’.



# Bijlage 4 | Specifieke inzet en acties per partij

## Inzet en acties Rijksoverheid

Ten behoeve van de realisatie van de doelstelling stelt de Rijksoverheid via het Rijksvastgoedbedrijf het volgende ter beschikking:

### Mensen

- Bemensen van een programmasecretariaat om dit voor minstens drie jaar draaiende te houden, inclusief een coördinator/kwartiermaker.

### Kennis/Competenties

- Expertise duurzaam inkopen;
- Expertise relevante nationale regelgeving en toepassing daarvan inclusief de bereidheid alternatieven uit te werken voor eventueel knellende kaders;
- Expertise duurzaamheid;
- Expertise Smart Buildings;
- Expertise aanbesteden;
- Sterke verbindende en communicatieve vaardigheden.

### Middelen

- Huisvesten programmasecretariaat;
- Inrichten digitaal en organisatorisch platform voor gebouweigenaren/beheerders/gebruikers voor uitwisseling kennis en ervaringen omtrent renovatie en transitiepaden van (individuele) gebouwen/complexen;
- Inbrengen gebouwen zoals benoemd bij 'Initiatiefnemers';
- Afnemen en eventueel leveren lokaal opgewekte duurzame energie.

Specifiek voor rijksgebouwen geldt dat voor het opstellen van de transitieplannen geen onderscheid wordt gemaakt naar de verschillende stelsels waarin deze objecten zich bevinden. Voor objecten die vallen onder de werking van het Rijkshuisvestingstelsel is het Rijksvastgoedbedrijf verantwoordelijk voor het opstellen van de transitieplannen en het doorvoeren van de maatregelen. Voor overige rijksgebouwen kan het Rijksvastgoedbedrijf desgewenst worden opgedragen de transitieplannen op te stellen en de maatregelen door te voeren.

## Inzet en acties Gemeente Den Haag

Ten behoeve van de realisatie van de doelstelling stelt de gemeente Den Haag het volgende ter beschikking:

### Mensen

- Expertise Smart Buildings om mede invulling te geven aan gezamenlijke inkoopambitie van het Smart Building-programma voor het Gemeentehuis en de verbinding te borgen met het overige vastgoed van de Gemeente Den Haag en andere Deelnemers;
- Expertise Geothermie;
- Expertise t.a.v. het leggen van verbindingen tussen ERDH, gemeentelijke gebiedsontwikkeling en koppelen met overige (woon-) complexen.

### Competenties

- Expertise relevante lokale regelgeving en toepassing inclusief de bereidheid alternatieven uit te werken voor eventueel knellende kaders;
- Begeleiden/ondersteunen van vraagstukken die verband houden met vergunningverlening voor activiteiten in de Haagse ondergrond;
- Inbrengen kennis/netwerk van MRDH, stedenband EU, Convenant of mayors etc.

### Middelen

- Inbrengen Gemeentehuis;
- Inzetten van het communicatieapparaat van de Gemeente t.b.v. ERDH als duurzame gebiedsontwikkeling;
- Afnemen en eventueel leveren lokaal opgewekte duurzame energie.

## Inzet en acties Provincie Zuid-Holland

Ten behoeve van de realisatie van de doelstelling stelt de provincie Zuid-Holland het volgende ter beschikking:

### Mensen

- Expertise 'Smart Buildings' om sturing te geven aan gezamenlijke inkoop van het Smart Building-programma en de verbinding te borgen met toekomstige systemen van het Provinciehuis en de andere deelnemers aan ERDH;
- Expertise gebiedsontwikkeling/warmterotonde/verbinding met provinciale ambities.

### Competenties

- Expertise relevante provinciale regelgeving en toepassing inclusief de bereidheid alternatieven uit te werken voor eventueel knellende kaders;
- Begeleiden/ondersteunen van vraagstukken die verband houden met vergunningverlening voor activiteiten in de provinciale ondergrond.

### Middelen

- Inbrengen renovatie Provinciehuis in ERDH-verband;
- Inzetten van het communicatieapparaat van de Provincie t.b.v. ERDH als duurzame gebiedsontwikkeling;
- Afnemen en eventueel leveren van lokaal opgewekte duurzame energie.

## Bijlage 5A | Managementsamenvatting

### MOTION2040

Een samenwerking tussen Witteveen+Bos, DWA en Rebel

Project: Energierijk Den Haag 2.0  
Document: Managementsamenvatting  
Status: Definitief  
Datum: 18 oktober 2017  
Referentie: GV1291-1/17-015.071

Opdrachtgever: ERDH2.0: Rijksvastgoedbedrijf en de Gemeente Den Haag  
Projectcode: GV1291-1  
Projectleider: drs.ing. E.J.N. Rijsdijk  
Projectdirecteur: ing. M.T. Marshall Mtech

Auteur(s): drs.ing. E.J.N. Rijsdijk  
Gecontroleerd door: drs.ing. E.J.N. Rijsdijk  
Goedgekeurd door: ir. G.A. van Dorp

Paraaf



Adres: Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V.  
Van Twickelostraat 2  
Postbus 233  
7400 AE Deventer  
+31 (0)570 69 79 11  
www.witteveenbos.com  
KvK 38020751

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd op basis van ISO 9001.  
© Witteveen+Bos

Niets uit dit document mag worden vervaelvoudigd en/of openbaar gemaakt in enige vorm zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Witteveen+Bos noch mag het zonder dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Witteveen+Bos aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei schade die voortvloeit uit of verband houdt met het wijzigen van de inhoud van het door Witteveen+Bos geleverde document.  
Fotograaf beeld Den Haag voorzijde: Elroy Spelbos

Het programma ‘Energierijk Den Haag’, een samenwerkingsverband tussen de Gemeente Den Haag en het Rijksvastgoedbedrijf, is gericht op 16 gebouwen in het centrum van Den Haag volledig energieneutraal in 2040. Het programma loopt daarmee vooruit op de doelstellingen uit het Parijse Klimaatakkoord en is een concrete invulling van de energietransitie van de gemeente Den Haag en de Rijksoverheid. Het ERDH programma is ook bedoeld als zichtbaar en inspirerend voorbeeld voor de verduurzaming van de rest van de publieke gebouwenvoorraad in Nederland.

In de periode april tot oktober 2017 is door het consortium Witteveen+Bos, DWA en Rebel (Motion2040) onderzoek gedaan naar de meest realistische en effectieve aanpak van deze complexe verduurzamingsopgave. Op basis van de onderzoeksresultaten adviseert Motion2040 de verduurzaming te realiseren door een variëteit aan energiebesparingsmaatregelen op gebouwniveau in te zetten en clusters van gebouwen aan te sluiten op een WKO-net. Waarbij de piekvoorziening van warmte geleverd wordt door een warmtenet dat op termijn volledig wordt verduurzaamd. Groene stroom wordt zoveel mogelijk lokaal opgewekt, maar men ontkomt er niet aan een aanzienlijk deel in te kopen onder specifieke duurzaamheidseisen. Voor de uitvoering van de maatregelen moeten voldoende financiële middelen gereserveerd worden om de voortgang van verduurzaming van het warmtesysteem en inkoop elektra te borgen en de voorbeeldfunctie van ERDH met innovatieve maatregelen zichtbaar in te vullen. Het advies van Motion2040 is gevalideerd door een wetenschappelijk klankbord.

In het onderzoek van Motion2040 zijn verschillende oplossingsvarianten uitgewerkt die allen leiden tot het ERDH doel. De varianten zijn vervolgens geordend op basis van financiële en beleidsmatige aspecten. De varianten verschillen op deze aspecten van elkaar, waarbij vooral in het oog springt dat er verschillende keuzes voorliggen in de mate waarin het probleem van schaars beschikbare duurzame energie wordt opgelost. Wordt het probleem van de schaarste lokaal aangepakt of elders neergelegd? Duurzame energie is en blijft namelijk naar de huidige inzichten uit het onderzoek zelfs in 2040 schaars. Lokale opwekking van energie op of onder de ERDH gebouwen of zelfs binnen een zone van 10 km waarmee de totale energievraag wordt afgedekt, is absoluut onmogelijk. Ter illustratie: slechts 0,9% van het totale elektra verbruik kan op gebouwen middels zonnepanelen worden opgewekt. Een ander inzicht uit het onderzoek is dat verduurzamingsmaatregelen op bestaande gebouwen snel onrendabel zijn, zeker als deze niet gekoppeld zijn aan grootschalige renovaties. Het is daarom verleidelijk om alle energie duurzaam in te kopen (groene stroom + groene warmte). Daarmee wordt het probleem van energieschaarste echter wel verlegd naar energieleveranciers, die op dit moment door zowel technologische als beleidsmatige onzekerheden het tijdige en voldoende aanbod van duurzame energie niet kunnen garanderen. Of het probleem van energieschaarste wordt verlegd naar andere delen van de stad, die ook ‘in de rij staan’ voor hun deel aan duurzame energie. Discussie over het schaarste vraagstuk met de ERDH projectorganisatie heeft opgeleverd dat het bij ERDH gaat om het bereiken van de doelstelling binnen de context van de energietransitie, op een zo verantwoord als mogelijke wijze.

Voor de benodigde complexiteitsreductie van de verduurzamingsopgave heeft Motion2040 de Trias Territoria (TT) ontwikkeld: een ontwerpfilosofie die de aanpak van het vraagstuk ordent in een sturende benaderingsvolgorde. De TT ‘dwingt’ om:

1. eerste de lokale mogelijkheden voor energieopwekking en -reductie te onderzoeken;
2. de mogelijkheden te benutten die de omgeving biedt, bijvoorbeeld door opslag in de bodem;
3. het restant van de behoefte aan duurzame energie in te kopen.

Voor ERDH betekent dit concreet: eerst energiereductie en -opwek op gebouwniveau, dan opslag en uitwisseling van energie tussen de ERDH gebouwen in een WKO-netwerk, aansluiting van de gebouwen op een verduurzaamd warmtenet, en ten slotte de inkoop van groene stroom. Vanuit deze basis zijn vervolgens varianten denkbaar bijvoorbeeld door meer ambitie te leggen in al dan niet innovatieve, gebouwgebonden energiebesparingsmaatregelen. Het geschetste transitiepad biedt ook mogelijkheden tot flexibele bijsturing, indien tussentijds blijkt dat bepaalde maatregelen onvoldoende tot resultaat leiden.

De implementatie van het motion2040 advies kan niet op zijn beloop gelaten worden. De maatregelen vergen focus op het verduurzamen van de gehele ERDH cluster, inclusief de keten van energieleveranciers tot energieafname in de gebouwen. De optimalisatie van deze gehele keten betekent een herverdeling van kosten, opbrengsten en risico’s. Dit is fundamenteel anders dan de staande praktijk, die vooral gericht is op optimalisatie van afzonderlijke objecten of individuele posities. Geadviseerd wordt een ERDH programmaorganisatie op te zetten die projecten ontwikkelt op de verschillende programmadoelen (gebouw, cluster van gebouwen/WKO, warmtenet).

In de aanpak is een belangrijke rol voorzien voor marktpartijen, met name bij de koppeling van de WKO-bronnen en de verduurzaming van het warmtenet. Ondanks intenties van energieleveranciers hun warmteaanbod tijdig te verduurzamen en hun investeringen te verdisconteren in reguliere warmtetarieven, is geconstateerd dat op dit punt geen zekerheden bestaat. Waarbij ook de constatering is dat WKO-koppeling en geothermie, complexe en onzekere technologieën betreffen. Terwijl voor het bereiken van de ERDH-doelstellingen men hier wel van afhankelijk is. Dit maakt dat er financiële middelen vanuit ERDH noodzakelijk zijn, om alternatieve maatregelen

te kunnen treffen indien de geëigende marktpartijen hun intenties niet (tijdig genoeg) kunnen waarmaken of hun risico’s en kosten willen toedelen aan ERDH. Met de huidige inzichten is een financiële voorziening voor het ERDH programma van circa 88 miljoen euro ingeschat, inclusief een stelpost van 20 miljoen voor innovaties. Deze kosten zijn aanvullend op reguliere, reeds voorziene kosten voor beheer, onderhoud en functionele aanpassingen aan de gebouwen.

Ten slotte is er urgentie: de ontwikkeling en uitvoering van de maatregelen kost tijd omdat het complexe en ingrijpende projecten betreffen. ERDH kan hierin geen afwachterende rol innemen in de hoop dat de markt met de gewenste oplossing komt. Actieve sturing en een leidende rol is noodzakelijk om deze complexe trajecten op gang te krijgen. Opgedane leerervaringen moeten worden omgezet naar adviezen voor verduurzaming van de overige vastgoedvoorraad. Snelheid in de opstartfase biedt bovendien de gelegenheid het ERDH programma bij te sturen, indien de tussenresultaten hiertoe aanleiding geven.

De ERDH verduurzamingsmaatregelen worden als standaardisatie opgenomen in de reguliere renovatiecyclus van gebouwen. Er wordt ruimte gelaten voor gebouwgebonden keuzen, zodat individuele stakeholders aanvullend op het ERDH-programma extra maatregelen kunnen treffen indien zij dit wensen. De toegepaste normering met betrekking tot energiegebruik werkt progressief; maatregelen die hebben bewezen aan een hogere standaard te kunnen voldoen in vergelijking met andere opties, vormen de nieuwe ondergrens voor navolgende renovaties. Zo wordt een prikkel uitgedeeld richting marktpartijen om te innoveren; voorop lopen levert een grotere kans op vervolgwerk op. Van gebouwbeheerders wordt gevergd om keuzen te onderbouwen en actief kennis over renovaties en energie-maatregelen te delen via een ERDH-kennisplatform. Gerichte innovaties worden toegepast zodat uitgewisseld kan worden waar ontwikkelingen en impact zijn te vinden en opschaling aan de orde kan zijn. De deelnemende gebouwen sluiten aan bij een Smart Buildings programma, een programma met een icoonfunctie dat toont hoe energiebesparing mogelijk wordt door slimme sturing op energie- en functioneel gebruik van meerdere gebouwen tegelijkertijd. In het gebied van de ERDH gebouwen wordt toegewerkt naar een WKO-cluster, een complex en ambitieus programma dat ERDH in samenwerking met de markt zal vormgeven. Tot slot zet ERDH in op verduurzaming van het warmtenet, door gezamenlijk met warmteleverancier Eneco geothermiepartijen uit te nodigen om bronnen te ontwikkelen. Het geheel van maatregelen wordt vastgelegd in een ‘Green Deal’, dat ook de uitnodiging biedt aan andere grote gebouweigenaren in het gebied om bij te dragen aan een fossielvrij Den Haag en eigen duurzaamheidsdoelstellingen te behalen.

## Bijlage 5B | Samenvatting implementatieplan

### **MOTION2040** *Een samenwerking tussen Witteveen+Bos, DWA en Rebel*

Project Energierijk Den Haag 2.0  
Document Managementsamenvatting  
Status Definitief  
Datum 25 november 2017  
Referentie GV1291-1/17-015.071

Opdrachtgever ERDH2.0: Rijksvastgoedbedrijf en de Gemeente Den Haag  
Projectcode GV1291-1  
Projectleider drs.ing. E.J.N. Rijsdijk (Witteveen+Bos)  
Projectdirecteur ing. M.T. Marshall Mtech (Witteveen+Bos)

Auteur(s) Jan-Coen van Elburg en Eline Kleiwegt (RebelGroup)

Adres Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V.  
Van Twickelostraat 2  
Postbus 233  
7400 AE Deventer  
+31 (0)570 69 79 11  
www.witteveenbos.com  
KvK 38020751

Het Klimaatakkoord van Parijs, het Energieakkoord, de Energieagenda en het nieuwe Regeerakkoord; alle-maal schetsen ze een duurzame energievoorziening in de toekomst. De weg er naartoe vergt ambitie maar met name lef deze op een slimme manier in de praktijk te brengen. Zeker in de gebouwde omgeving waar schaal kan worden gemaakt. Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en de gemeente Den Haag hebben de ambitie om de komende jaren grote stappen te zetten in het verduurzamen van het eigen vastgoed. EnergieRijk Den Haag (ERDH) heeft als doelstelling dat het energiegebruik van de gebouwen in het centrumgebied van Den Haag in 2040 fossielvrij is. Een gezamenlijke statement naar stad en land dat dat verduurzaming van vast-goed concreet invulling krijgt. Voor het RVB geldt daarnaast nog dat de kennis en ervaring in Den Haag doorgetrokken kan worden naar vastgoed in eigen beheer in Nederland (meer dan 6.000 panden).

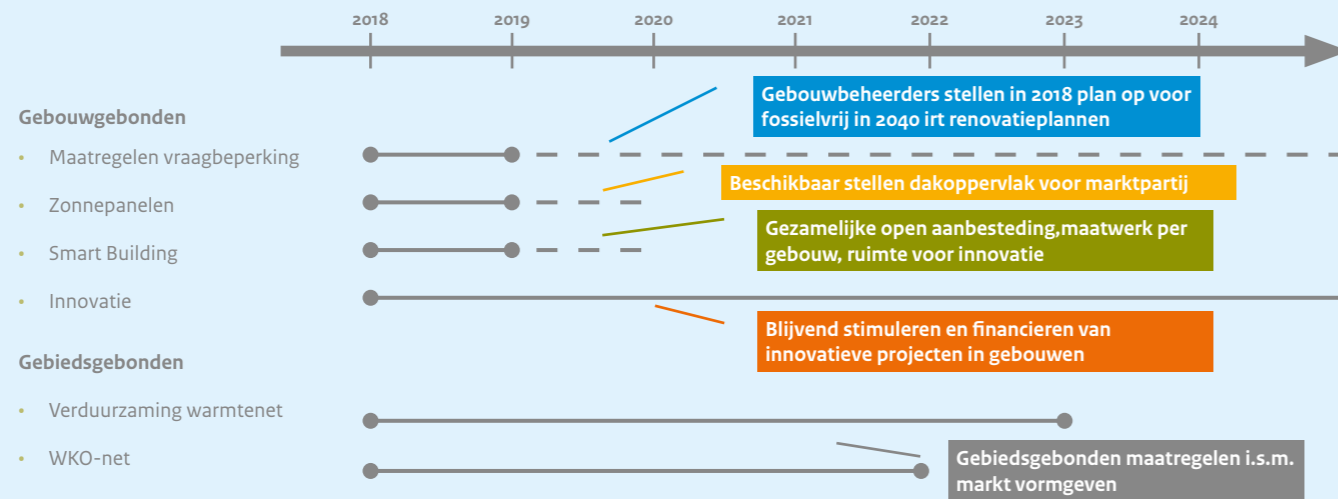
De afgelopen maanden heeft het consortium Motion2040 (adviesbureaus Witteveen+Bos, DWA en Rebel) een verduurzamingsaanpak uitgewerkt voor 16 gebouwen van het Rijk en de gemeente. Een aanpak vanuit de techniek, marktbenadering en financieringsmogelijkheden, gericht op realisatie.

### De maatregelen en aanpak

Onderstaande figuur beschrijft de maatregelpakketten waarmee het RVB en de gemeente Den Haag de komende jaren een fossielvrije energievoorziening kunnen bereiken.

#### Tijdspad ERDH

Maatregelen nu tot 2025 (eerste beslisperiode)



Voor **gebouwspecifieke maatregelen** (met name efficiëntere installaties, isolatiemaatregelen) geldt: wel af-spraken over maken, maar de maatregelen niet gezamenlijk inkopen, tenzij daar aantoonbaar meerwaarde te behalen is. We noemen dit de 'bottom-up ten-zij'-aanpak. In deze aanpak hebben gebouwbeheerders de vrij-heid om maatregelen in te passen in de renovatieplannen. Voor ieder gebouw stellen gebouw-eigenaren in 2018 een pad naar een fossielvrije energievoorziening op, waarbij beheerders rekening kunnen houden met bestaande levenscyclus en contracten. Bekostiging van de additionele maatregelen verloopt via de be-staande tarieven-structuur.

Via het ERDH-platform delen gebouwbeheerders plannen en ervaringen met installaties, leveranciers en ef-fecten met de ruimte om het ambitieniveau in het kader van de samenwerking constructief te kunnen bekri-tiseren en uit te dagen.

Gezamenlijk inkopen kán indien er aantoonbaar voordelen behaald worden. Zo is er qua gebouwmaatregelen meerwaarde te behalen in het organiseren van inkoopkracht voor **zonnepanelen**. Door het dakoppervlak beschikbaar te stellen aan een of meerdere marktpar-tijen heeft ERDH een rendabele businesscase voor zon-nedaken.

Het **Smart Buildings** programma is in de basis gericht op energiemonitoring. Daarnaast kan ERDH mogelijk-heden voor het gebruik van energiegegevens voor slimme sturing van het gebouwgebruik verkennen en verzilveren met de markt via een co-creatietraject. Dit kan bijvoorbeeld door te starten met enkele pilots.

ERDH kent daarnaast een **innovatieprogramma**. Dit programma is er op gericht het Rijk en de gemeente als *launching customer* te laten optreden voor kansrijke energie-innovaties. Verschillende innovaties verspreid over de verschillende locaties. Iedere renovatie biedt de ruimte om kansrijke innovaties toe te passen. De schaal van ERDH biedt kansen om te leren van elkaar en op te schalen. Door een progressieve normering toe te passen, wordt in ieder inkooptraject innovatie gestimuleerd: bewezen verbeteringen worden de norm in een nieuwe uitvraag. Zo kan ERDH gericht technieken testen in een van de gebouwen, om deze vervolgens op te schalen naar de overige gebouwen. Het Smart Buildings programma helpt om de impact nauwgezet te monitoren en evalueren.

De aanpak kent twee gebiedsmaatregelen. Het eerste is de **verduurzaming van het bestaande warmtenet** met geothermie. Om de realisatie van geothermie te versnellen, stellen we voor om in samenwerking met Eneco (open net) ontwikkelaars uit te nodigen tot het realisatie van bronnen in de nabijheid van het cen-trumgebied. Een aanvullend financieel instrument (fonds) kan de ontwikkelaars ondersteunen in de eerste risicovolle fase van het project om daarmee gericht een knelpunt uit de markt te halen. ERDH wil niet alleen fossielvrij worden, maar beseft zich ook dat onorthodoxe stappen nodig zijn om dit gerealiseerd te krijgen.

De tweede gebiedsmaatregel betreft het optimaliseren en realiseren van een **WKO-net**. Door bestaande warmte-koude-opslagsys-temen te koppelen kan de potentie voor warmte- en koudelevering uit ondergrond optimaal in centrum Den Haag optimaal worden benut. Koppeling van de bestaande WKO's vraagt om de realisatie van een netwerk, en om centrale regie en heldere afname- en leve-ringsafspraken. In de ontwikke-ling van het netwerk kan ERDH tevens het bovengenoemd financieel instrumentarium inzetten ten bate van de ontwikkeling van gemeenschappelijke infrastructuur.

### Afsprakenkader en Green Deal

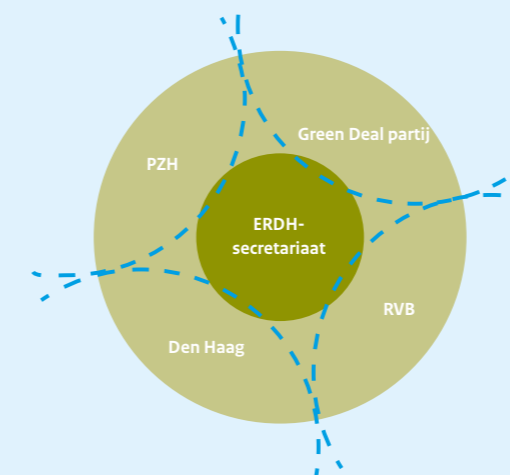
De maatregelen en onderlinge afspraken tussen het RVB en de gemeente worden vastgelegd in een afspra-kenkader. Het kader legt o.a. de doelstellingen, minimale maatregelen, deelname aan gebiedsmaatregelen, eisen m.b.t. kennisdeling, innovatie en progressieve normering vast waaraan deelnemers van ERDH dienen te voldoen. Het kader is de onderlegger van een Green Deal die deelnemende partijen ondertekenen. Deze Green Deal staat open voor andere gebouw-eigenaren dan wel partijen met feitelijke zeggenschap over ener-giemaatregelen in gebouwen, in het centrum van Den Haag, om daarmee de gebiedsmaatregelen te optima-liseren en de impact van ERDH te vergroten. Rijk, gemeente en provincie nemen het voortouw.

### Organisatie

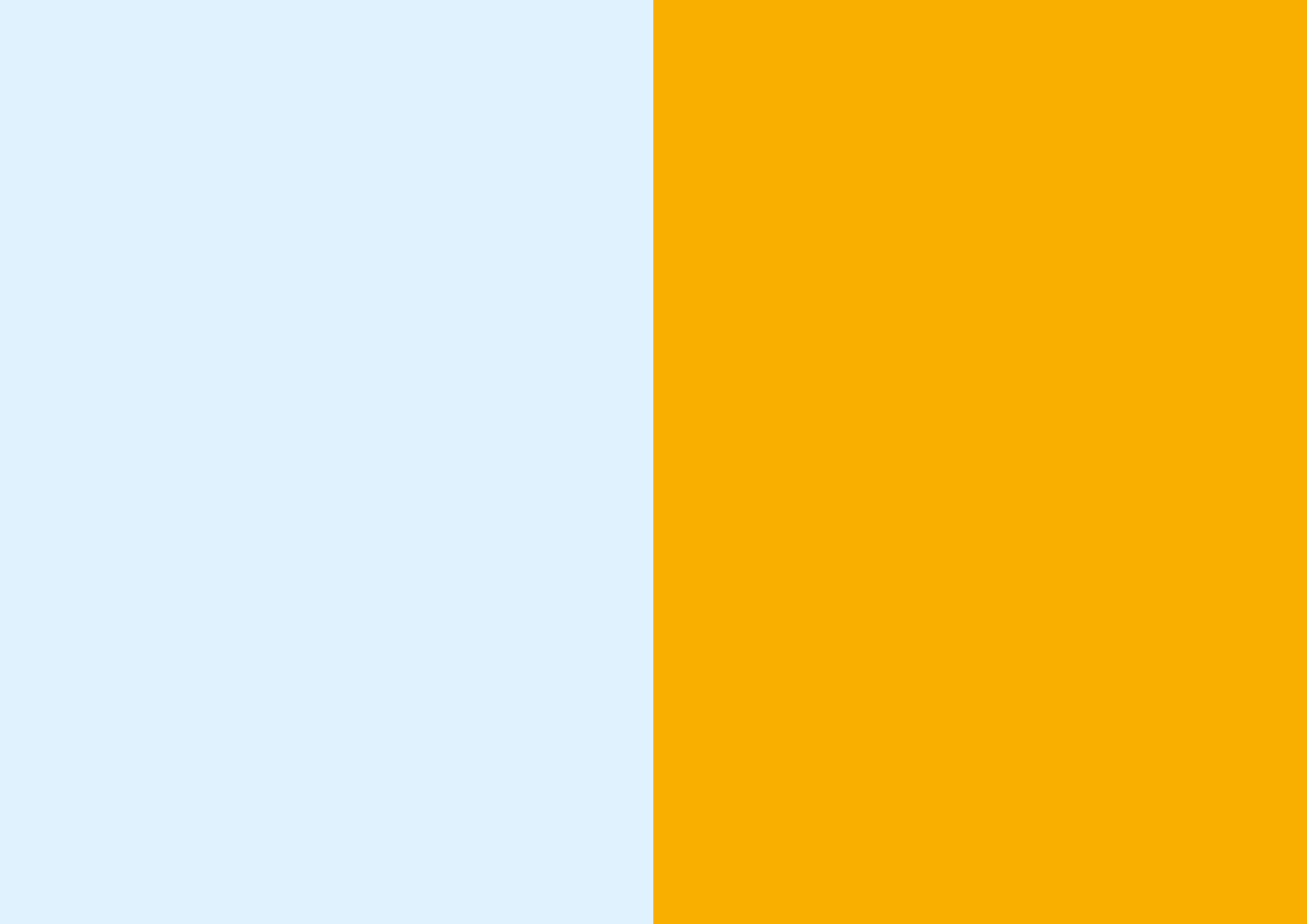
Twee belangrijke randvoorwaarden voor een succesvol ERDH programma zijn de borging van de gemaakte afspraken en open kennisuit-wisseling (en de mogelijkheid elkaar uit te dagen) tussen deelnemende partijen.

Onze aanbeveling is om deze taken te borgen met de opzet van een ERDH secretariaat. Dit secretariaat be-staat uit een kleine vaste staf, aangevuld met experts vanuit de deelnemende organisaties. De verantwoorde-lijkheden betreffen o.a.:

- het initiëren en sturen van gebiedsmaatregelen en innovatieve projecten, en het uitrollen van progressieve normering
- het beheer van het programmabudget en organisatie van de inzet van middelen met inbreng van ERDH partijen
- het organiseren kennisdelingssessies waarin gebouwbeheerders plannen voorleggen en elkaar uitdagen op de aanpak,
- het beheren van het 'levend document' van het afsprakenkader
- het borgen van de gemaakte afspraken tussen de Green Deal par-tijen, met monitoren van de voortgang, communicatie over be-haalde resulta-ten en waar nodig aanscherpen van de uitvoering.



De kosten worden in principe tussen deelnemende partijen gedeeld. Gezien de sterke positie van het RVB in het samenwerkingsverband (15 t.o.v. 1 pand), kan gekozen worden de financiering van het programma (pro-ceskosten, innovatiebudget en investeringsfonds voor lokale bronnen) vanuit het Rijk beschikbaar te stellen.



Dit is een uitgave van het Rijksvastgoedbedrijf

September 2018

[www.rijksvastgoedbedrijf.nl](http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl)