



Programma van Eisen portefeuilleroutekaart 2023-2026

Versie 1.0, 20221208

Dit Programma van Eisen (PvE) voor portefeuilleroutekaarten van grote gebouweigenaren bevat de minimale vereisten waaraan een portefeuilleroutekaart moet voldoen om door bevoegde gezagen beoordeeld te kunnen worden in het kader van de portefeuilleaanpak voor grote gebouweigenaren.

Aspirant deelnemers aan de portefeuilleaanpak kunnen ervoor kiezen dit PvE te volgen, maar mogen ook eigen rapportageformats indienen, mits alle elementen uit dit PvE daar duidelijk en conform onderstaande beschrijving in staan.

Het ingevulde voorwaardenformulier, ondertekening van de portefeuilleroutekaart en bijlage(n) kunnen eventueel apart worden toegevoegd aan een bestaande rapportage met daarin alle inhoudelijke vereisten. Het geheel dient wel in één pdf te worden aangeleverd, aangezien de vier onderdelen onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden.

Onderdeel 1: Voorwaardenformulier portefeuilleaanpak

Om deel te kunnen nemen aan de portefeuilleaanpak moet worden voldaan aan een aantal voorwaarden. Deze zijn onderverdeeld in instapvoorwaarden, inspanningsverplichtingen en algemene voorwaarden.

1.1 Instapvoorwaarden

De organisatie verklaart te voldoen aan de volgende instapvoorwaarden voor de portefeuilleaanpak:

- ✓ de kernvastgoedportefeuille bevat op het moment van toetreden minimaal 20 gebouwen in eigendom¹, verspreid over twee of meer omgevingsdiensten²;
- ✓ de vastgoedportefeuille bestaat hoofdzakelijk uit gebouwen zonder industriefunctie als hoofdgebruiksfunctie. Als meer dan 30% van het oppervlak van de vastgoedportefeuille de industriefunctie als hoofdgebruiksfunctie heeft, dan is het niet mogelijk om deel te nemen aan de portefeuilleaanpak;
- ✓ het energiegebruik van de vastgoedportefeuille bestaat hoofdzakelijk (>50%) uit gebouwgebonden energiegebruik;
- ✓ het werkelijke energiegebruik van de vastgoedportefeuille wordt jaarlijks op een verifieerbare manier gemeten en binnen de organisatie wordt gestuurd op het verlagen van het energiegebruik en het verduurzamen van de portefeuille³.

1.2 Inspanningsverplichtingen deelnemer

De deelnemer heeft kennis genomen van de werkwijze van de portefeuilleaanpak zoals beschreven in het document 'werkwijze **portefeuilleaanpak**', en verklaart:

- ✓ de **KPI's** te onderschrijven, namelijk het realiseren van gemiddeld 5,5% reductie van het fossiele energiegebruik per jaar, uitgedrukt in kWh/m².j (ofwel 22% in de periode 2023-2026) en het realiseren van gemiddeld 3,5% reductie van het finale energiegebruik per jaar, uitgedrukt in kWh/m².j (ofwel 14% in de periode 2023-2026);
- ✓ dat zij ervan op de hoogte zijn dat deelname aan de portefeuilleaanpak niet betekent dat er uitstel is van het voldoen aan de EML-maatregelen en de label C-verplichting voor de gebouwen in de portefeuille tot 31 december 2026. Voldoet een kantoorgebouw op 1 januari 2023 niet aan de label C, dan is de gebouweigenaar in overtreding. Door middel van een portefeuilleroutekaart geeft de deelnemer proactief aan wanneer de betreffende gebouwen naar het verplichte niveau worden gebracht, waarbij minimaal de KPI's dienen te worden gehaald. De deelnemers tonen daarbij aan dat zij het voldoen aan de wettelijke verplichtingen zo snel mogelijk uitvoeren, passend bij hun situatie. In de beoordeling van de portefeuilleroutekaart kunnen het aantal gebouwen binnen de portefeuille dat nog niet voldoet

¹ De deelnemer is zelf eigenaar van de gebouwen, of uit dien hoofde bevoegd tot het treffen van maatregelen aan de gebouwen. Dat laatste is bijvoorbeeld het geval als de deelnemer zelf verantwoordelijk is voor het identificeren, uitvoeren en financieren van verbetermaatregelen. Hoe dit precies geregeld is, is vastgelegd in **het contract tussen de eigenaar en de gebruiker van het gebouw. Overal waar in deze toelichting 'eigendom'** staat, betreft het ook gebouwen waarvoor de organisatie bevoegd is tot het treffen van maatregelen.

² Bevoegde gezagen zijn gemeenten en omgevingsdiensten, [zie https://www.omgevingsdienst.nl/omgevingsdiensten/](https://www.omgevingsdienst.nl/omgevingsdiensten/)

³ Hiermee wordt bedoeld dat als er sprake is een organisatie met een zeer divers energiegebruik, zowel binnen als buiten gebouwen, waarbij het energiegebruik van de vastgoedportefeuille niet op een zinvolle manier kan worden vastgesteld of gemonitord, deelname niet mogelijk is. De aanpak stuurt immers primair op de verduurzaming van vastgoed en niet op de verduurzaming van industriële processen of mobiliteit. In bepaalde gevallen kunnen organisaties meedoen aan zowel de portefeuilleaanpak als de multisite aanpak, mits wordt voldaan aan bovengenoemd criteria. Voor de vastgoedportefeuille gelden dan de indicatoren en werkwijze zoals beschreven in dit document.

- aan de label C- of andere energiebesparende verplichtingen, de planning van het aanpakken van deze gebouwen en het overall ambitieniveau van de deelnemer een rol spelen;
- ✓ bekend te zijn met overige wet- en regelgeving rondom de verduurzaming van hun vastgoedportefeuille en zich in te spannen om hier tijdig aan te voldoen. Zie: [Wetchecker energiebesparing \(rvo.nl\)](#).
 - ✓ bekend te zijn met de kabinetsdoelstelling van een volledig aardgasvrije en klimaatneutrale gebouwde omgeving in 2050 en hier rekening mee te houden in de vastgoedverduurzamingsplannen;
 - ✓ zich in te spannen om in contact te treden met gemeenten over de planning voor het aardgasvrij maken van wijken en de beoogde alternatieve energievoorziening. De aanwijzing van een wijk die op een bepaalde datum van het aardgas afgaat, in welke wijk een gebouw van een deelnemende gebouweigenaar ligt, wordt beschouwd als een natuurlijk moment;
 - ✓ bekend te zijn met de renovatiestandaard voor bestaande utiliteitsbouw (Zie: [Renovatiestandaard geeft vastgoedeigenaren in de utiliteitsbouw perspectief \(rvo.nl\)](#)) en op natuurlijke momenten zoveel mogelijk te renoveren richting deze standaard. Dit kan in één keer of stapsgewijs;
 - ✓ te anticiperen op toekomstige wet- en regelgeving rondom de verduurzaming van vastgoed en op nieuwe eisen te integreren in de portefeuilleroutekaart, zodra deze bekend zijn;
 - ✓ ervoor te zorgen dat in opdrachten aan derden alle wettelijke eisen in acht worden genomen;
 - ✓ het kernteam portefeuilleaanpak op verzoek verifieerbare gegevens over energiegebruik te verschaffen, ofwel via het Datastelsel (zie: [Datastelsel Verduurzaming Utiliteit | Platform Duurzame Huisvesting](#)) Datastelsel Verduurzaming Utiliteit | Platform Duurzame Huisvesting), via een ander gelijkwaardig stelsel ofwel - op verzoek - **via jaarnota's van hun energieleverancier**.

1.3 Algemene voorwaarden

De deelnemer stemt in met de volgende algemene voorwaarden:

- ✓ de deelnemer aanvaardt dat eventuele huurders van gebouwen binnen de vastgoedportefeuille deels verantwoordelijk zijn voor het energiegebruik daarvan, en daarmee voor het behalen van bovengenoemde **KPI's**.
- ✓ door het indienen van de intentieverklaring, de portefeuilleroutekaart en de voortgangsrapportage stemt de deelnemer in met het delen van de daarin opgenomen gegevens met ODNL, RVO en relevante bevoegde gezagen. Zij delen deze gegevens niet met derden. Ten behoeve van het monitoren van de voortgang en evaluaties kunnen de gegevens wel in geaggregeerde vorm en niet herleidbaar tot individuele organisaties worden gebruikt voor rapportages.
- ✓ door het indienen van de intentieverklaring en de portefeuilleroutekaart stemt de deelnemer in met het publiceren van de naam van de organisatie op de website van RVO, waar een openbare lijst met deelnemers wordt bijgehouden. Bij het intrekken van een positief advies wordt de deelnemer ook weer verwijderd van de lijst.
- ✓ deelname aan de portefeuilleaanpak is vrijwillig, maar niet vrijblijvend. Het kernteam heeft het recht om een positief advies in te trekken als uit de jaarlijkse voortgangsrapportage blijkt dat er onvoldoende voortgang wordt geboekt en dit onvoldoende gemotiveerd wordt. De deelnemer vervalt dan weer in het reguliere toezicht.
- ✓ het oordeel van het kernteam betreft een zwaarwegend advies aan betrokken bevoegde gezagen, maar geeft geen juridische vrijstelling van de geldende verplichtingen. Het eindoordeel is te allen tijde aan bevoegd gezag.
- ✓ een negatief oordeel van het kernteam staat niet open voor bezwaar. Het reguliere toezicht blijft dan van kracht.
- ✓ de deelnemer heeft het recht om met onmiddellijke ingang deelname aan de portefeuilleaanpak te beëindigen als de deelnemer daartoe aanleiding ziet. Dit dient schriftelijk te gebeuren bij portefeuilleaanpak@omgevingsdienst.nl. De deelnemer stelt het kernteam, BZK, EZK en RVO hiervan op de hoogte. De deelnemer vervalt dan weer in het reguliere toezicht.

- ✓ de deelnemer dient het Kernteam Portefeuilleaanpak tijdig te informeren als er ontwikkelingen zijn die de realisatie van het uitvoeringsplan frustreren of verhinderen.
- ✓ ODNL, BZK en EZK behouden zich het recht voor om de werkwijze rondom de portefeuilleaanpak te wijzigen. Dit dient vroegtijdig gecommuniceerd te worden aan deelnemers en zij dienen de wijzigingen op te volgen voor zover redelijkerwijs haalbaar.
- ✓ ODNL, BZK en EZK behouden zich het recht voor om de aanpak te beëindigen, indien daar zwaarwegende redenen toe zijn. Dit dient minimaal zes maanden van tevoren gecommuniceerd te worden aan deelnemers. Na die periode wordt het reguliere toezicht weer hervat.

Onderdeel 2: Inhoudelijke eisen aan een portefeuilleroutekaart

In dit hoofdstuk wordt beschreven wat de inhoudelijke vereisten zijn aan een portefeuilleroutekaart.

2.1 Algemene gegevens van de organisatie

2.1.1 Bedrijfsgegevens

- Naam van de organisatie
- KvK nummer
- Adresgegevens van de hoofdvestiging
- Contactgegevens
- Indien de routekaart wordt ingediend door een gemandateerde intermediair, dan dienen ook de contactgegevens van de opdrachtgever te worden vermeld

2.2.2 Relevante toezichtsinformatie

- Heeft de organisatie eerder al gerapporteerd in het kader van de informatieplicht?
- Heeft de organisatie eerder al een energie-audit ingediend in het kader van de EED richtlijn?
- Zijn er locaties binnen de portefeuille waarop de onderzoekplicht voor grootverbruikers van toepassing is (voor wat betreft procesgebonden energie)? Zo ja, welke?
- Zijn er locaties binnen de portefeuille waar de gemeente of omgevingsdienst een maatwerkvoorschrift heeft opgelegd op het gebied van energiebesparing? Zo ja, welke?

N.B. in het overzicht van vestigingen (onderdeel 4) moet worden aangegeven welke vestigingen een omgevingsvergunning milieu hebben.

2.2 Energiezorg

Verduurzamen van een vastgoedportefeuille begint met het implementeren van energiezorg. De wijze waarop dit gebeurt moet worden omschreven aan de hand van de volgende aspecten:

- Organisatie en aansturing:
 - Hoe is verduurzaming van de vastgoedportefeuille binnen de organisatie geborgd?
 - Is er een door het bestuur/de directie vastgestelde verduurzamingsstrategie?
 - Wie is verantwoordelijk voor de uitvoering?
 - Hoe wordt de voortgang gemonitord?
 - Hoe wordt bijgestuurd?
- Inzicht en monitoring:
 - Welk energiebeheerssysteem (software) wordt gebruikt?
 - In hoeverre en in welke mate is er sprake van (slimme) bemetering en onderbemetering van het energiegebruik? Hoe wordt het inzicht in het energiegebruik verder vergroot?
- Is er sprake van keurmerken of certificering? Zo ja, welke en voor welke locatie(s)?
- Indien van toepassing: welk(e) adviesbureau(s) worden ingehuurd in het kader van de verduurzamingsstrategie, en welke rol hebben zij?

2.3 Energetische uitgangspositie

De energetische uitgangspositie bestaat uit twee onderdelen: een beschrijving van de kernvoorraad en een beschrijving van het energiegebruik.

2.2.1 Beschrijving van de kernvoorraad

De kernvoorraad bevat alle gebouwen in eigendom⁴ binnen de portefeuille, behalve:

- alleenstaande gebouwen die kleiner zijn dan 50 m².
- gebouwen met een woonfunctie en bouwwerken geen gebouw zijnde.

De beschrijving van de kernvoorraad bevat:

- het aantal gebouwen en het aantal m² gebruiksoppervlak (go)⁵, uitgesplitst naar hoofdgebruiksfunctie (overeenkomstig de BAG).

Hoofdgebruiksfunctie	Aantal gebouwen	Aantal m ² go
Bijeenkomstfunctie met kinderopvang		
Bijeenkomstfunctie overig		
Celfunctie		
Gezondheidsfunctie met bedgebied		
Gezondheidszorgfunctie overig		
Industriefunctie		
Logiesfunctie in een logiesgebouw		
Logiesfunctie overig		
Kantoorfunctie		
Onderwijsfunctie		
Sportfunctie		
Winkelfunctie		
Overige gebruiksfunctie		

- een beschrijving van de energielabelverdeling binnen de kernvoorraad, naar aantallen gebouwen en m² go.
Deze informatie is relevant met het oog op de renovatiestandaard (zie paragraaf 1.2. Inspanningsverplichtingen).

Energielabel	Onbekend	G	F	E	D	C	B	A	A+	A++	A+++	A++++
Aantal gebouwen	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Oppervlak	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%

2.2.2 Referentiejaar energiegebruik

In dit onderdeel wordt het fossiele en het finale energiegebruik van de kernvoorraad in 2022 weergegeven in de gangbare eenheid en omgerekend naar kWh.

2.2.2.1 Fossiel energiegebruik in 2022. Onder fossiel energiegebruik wordt verstaan het gebruik van aardgas, kolen, olie, diesel etc. Het energiegebruik van al deze energiedragers wordt bij elkaar opgesteld en gedeeld door het aantal m² go van de kernvoorraad.

⁴ Voor handhavingdoeleinden dient wel een volledig overzicht van alle gebouwen binnen de vastgoedportefeuille te worden overlegd (eigendom en huur).

⁵ Het gebruiksoppervlak van een verblijfsobject of het totale gebruiksoppervlak van meerdere verblijfsobjecten binnen één gebouw kan overgenomen worden uit de Basisregistratie Gebouwen en Adressen (BAG).

Fossiel energiegebruik 2022	Energiegebruik in gangbare eenheid	Omrekenfactor	Energiegebruik in kWh	Aantal m ²	Energiegebruik in kWh/m ² . j
Gasgebruik	Nm ³	8,79 kWh			
Overige fossiele energiedragers					
Totaal					

2.2.2.2 Finaal energiegebruik in 2022

Het finale energiegebruik omvat het energiegebruik van alle energiedragers, fossiel en duurzaam. Teruggeleverde energie mag worden afgetrokken van het finale energiegebruik voor zover er sprake is van een fysieke koppeling met het gebouw conform de NTA880 bepalingmethode.

Finaal energiegebruik 2022	Energiegebruik in gangbare eenheid	Omrekenfactor	Energiegebruik in kWh	Aantal m ²	Energiegebruik in kWh/m ² . j
Gasgebruik	Nm ³	8,79 kWh			
Elektragebruik	kWh	-			
Warmteafname	GJ	277,78 kWh			
Overige energiedragers					
Teruggeleverde zonne-energie	kWh	-			
Overige terug geleverde energie	?	?			
Totaal					

Toelichting:

1 watt is 1 joule per seconde. Dus 1 kWh = 3.600.000 joule, ofwel 3,6 megajoule per kWh.

- aardgas heeft een stookwaarde van 31,65 megajoule per m³. 1 m³ aardgas is dus 31,65/3,6 = 8,79 kWh.
- 1 GJ warmte is 1.000 MJ, ofwel 1.000/3,6 = 277,78 kWh
- Voor de energie-inhoud van overige energiedragers, zie de [Nederlandse energiedragerlijst versie januari 2022 definitief \(rvo.nl\)](#). Voor het omrekenen naar kWh wordt de netto stookwaarde per MJ uit de tabel gedeeld door 3,6.

Het energiegebruik omvat het totale energiegebruik van gebouwen binnen de kernvoorraad en de activiteiten die daarin plaatsvinden. Het energiegebruik van oplaadpalen mag, indien apart bemeterd, hiervan worden afgetrokken. Het energiegebruik van eventuele serverruimtes of datacenters binnen de portefeuille dient te worden meegenomen, hierop is immers ook de energiebesparingsplicht van toepassing en daarmee is dit verbruik relevant voor het bepalen van een bovenwettelijk ambitieniveau. Hetzelfde geldt voor parkeergarages, industrie functies etc.

Het aantal m² wordt uitgedrukt in gebruiksoppervlak (go). Er wordt geen graaddagencorrectie toegepast.

2.2.3 Opwek en gebruik van duurzame energie

Per techniek wordt aangegeven in hoeveel gebouwen deze wordt toegepast en (indien van toepassing) wat het opgesteld vermogen is.

Techniek	Aantal gebouwen	Opgesteld vermogen
Zonnepanelen		
WKO		
Warmtepompen (lucht-water)		
Lokale restwarmte		X
Geothermie		X
Aquathermie		X
Stadskoude		X
Overig		

2.3 Verduurzamingsstrategie

2.3.2 Ambitieniveau en doelen

Hier wordt het ambitieniveau van de organisatie beschreven, waarbij in ieder geval de volgende zaken aan bod komen:

- De doelen die zijn geformuleerd ten aanzien van de verduurzaming van de vastgoedportefeuille;
- De wijze waarop geborgd wordt dat er binnen een redelijke termijn wordt voldaan aan wettelijke verplichtingen, waaronder de energiebesparingsplicht (natuurlijke en zelfstandige momenten, zowel gebouwgebonden als procesgebonden maatregelen) en de energielabel C verplichting voor kantoren;
- Het ambitieniveau op natuurlijke momenten (regulier onderhoud en vervanging, groot onderhoud, verbouw, renovatie, nieuwbouw);
- De strategie ten aanzien van het aardgasvrij maken van de kernvoorraad;
- De strategie ten aanzien van het vergroten van het aandeel zelf opgewekte duurzame energie.

2.3.3 Doelmatig beheer en onderhoud

Hier wordt beschreven hoe doelmatig beheer en onderhoud worden ingezet om het energiegebruik te beperken.

- Worden installaties regelmatig gekeurd?
- Wat heeft de deelnemer hiervoor georganiseerd?
- Heeft de deelnemer zelf gekwalificeerde medewerkers in dienst of heeft de deelnemer dit uitbesteed aan een gecertificeerd bedrijf?

2.4 Uitvoeringsplan 2023 - 2026

In dit onderdeel wordt per gebouw beschreven welke verduurzamingsmaatregelen worden uitgevoerd en in welk jaar. Dit mag ook aan de hand van standaard maatregelenpakketten, mits deze goed zijn omschreven, of aan de hand van labelstappen.

Het uitvoeringsplan moet inzichtelijk maken wat de planning is ten aanzien van:

1. Regulier onderhoud (RO)
2. Groot onderhoud (GO)
3. Verbouw (V)
4. Renovatie (R)
5. Nieuwbouw (N)
6. Label C kantoren (C)
7. Sloop (S)
8. Afstoot (A)

Op basis van dit uitvoeringsplan maakt de deelnemer inzichtelijk hoe deze plannen de twee KPI's realiseren.

2.5 Financiële paragraaf

In dit onderdeel wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe de organisatie de investeringen verwacht te dekken en welke financieringsinstrumenten worden ingezet. Hierbij kan worden gedacht aan inzet van eigen middelen, leningen, subsidies of waarborgfondsen. Optioneel kan er een toelichting gegeven worden op effecten van de investering op de exploitatielasten.

Onderdeel 3: Ondertekening

Hierbij verklaar ik dat de gegevens uit deze routekaart naar waarheid zijn ingevuld.

Voor akkoord:

Naam directeur/namens deze:

Handtekening:

.....

.....

Onderdeel 4: Overzicht van vestigingen

Bij de routekaart dient een overzicht van vestigingen te worden gevoegd van alle gebouwen binnen de vastgoedportefeuille, zowel de kernvoorraad (zie definitie van kernvoorraad bij 2.2.1) als de overige gebouwen, en zowel eigendom als huur. Van de kernvoorraad bevat deze lijst o.a. het KvK vestigingsnummer, adres, contactpersoon, elektriciteitsverbruik, aardgasverbruik, warmteverbruik, voldaan aan informatieplicht ja/nee, energielabel en wel/geen milieuvergunning. Hiervoor kan het XML hulpbestand van de EML bulkupload worden gebruikt (eerste tabblad). N.B. het tweede tabblad van dit hulpbestand kan worden aangevuld na een positieve beoordeling door het kernteam en wordt ingediend bij de informatieplicht, samen met de goedgekeurde portefeuilleroutekaart. Van de gebouwen buiten de kernvoorraad en de aangehuurde gebouwen kan worden volstaan met alleen het adres.

Desgewenst kan de beschrijving ook inzicht geven in bijzonderheden binnen de kernvoorraad (aantal monumenten, bouwjaarklassen, campussen/complexen, aanwezigheid van datacenters of andere gebouwen met een hoog procesgebonden energiegebruik, gebouwen waarbij sprake is van gezamenlijk eigendom, geplande sloop / afstoot, aantal gebouwen met een keurmerk, etc.).

Dit is een publicatie van:

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
Prinses Beatrixlaan 2 | 2595 AL Den Haag
Postbus 93144 | 2509 AC Den Haag
T +31 (0) 88 042 42 42
[Contact](#)
www.rvo.nl

Deze publicatie is tot stand gekomen in opdracht van het het ministerie van Economische Zaken en Klimaat.

© Rijksdienst voor Ondernemend Nederland | december 2022

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) stimuleert duurzaam, agrarisch, innovatief en internationaal ondernemen. Met subsidies, het vinden van zakenpartners, kennis en het voldoen aan wet- en regelgeving. RVO werkt in opdracht van ministeries en de Europese Unie.

RVO is een onderdeel van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat.