

# Trias Energetica leidraad voor vastgoedinformatie

Om desinvestering te voorkomen ziet het maatschappelijk werkveld graag dat de gewenste snelle energietransitie ook nu al wordt verbonden met de (lange termijn) milieudoelen. Maar hoe doe je dat? Welke gegevens over (het gebruik) van vastgoed zijn nodig of handig voor sturing, uitvoering en monitoring van het beleid? De Trias Energetica biedt houvast.

Al sinds jaar en dag geldt de Trias Energetica als leidraad voor verduurzaming. In essentie komt het neer op het beperken van gebruik, de inzet van duurzame energie en het zo efficiënt mogelijk gebruiken daarvan. Voor 'energie' kan ook 'materiaal' worden gelezen. Als tegelijkertijd verontreinigingen worden voorkomen zijn we goed op weg naar circulair vastgoed (gebruik).

## Start bij slim ruimtegebruik

In het kader van het Klimaatakkoord wordt niet echt gekeken naar het ruimtegebruik. Toch valt hier wel degelijk milieuwinst te behalen. Een gebouw dat niet bestaat legt immers geen beslag op energie en materialen. En een gebouw dat goed wordt gebruikt maakt daar efficiënt gebruik van. Om inzicht te krijgen in de bezetting en benutting van gebouwen wordt in de praktijk onder andere gekeken naar leegstand en het wel of niet aanwezig zijn van een huurcontract. Dat is een nogal grove methode op gebouwniveau.

Een meer verfijnde indicatie van het gebruik wordt verkregen door het aantal gebruikers te relateren aan het aantal m<sup>2</sup> vloeroppervlak. In het onderwijs wordt dit ook wel gebruikt om de normatieve leegstand te berekenen; dat is ruimte die niet door de overheid wordt bekostigd.

Steeds meer organisaties sturen op integraal accommodatiebeleid, multifunctioneel gebruik en hergebruik van gebouwen. Ook worden Makelpunten ([www.makelpunten.nl](http://www.makelpunten.nl)) en reviewsystemen zoals Rode Kersen (de Tripadvisor voor publieke ruimten) ingezet om het ruimtegebruik te optimaliseren.

## Gebruik zo min mogelijk

Energiebesparing begint bij inzicht in het huidige verbruik (of het berekende bij nieuwbouw). De enige echte goede maat voor het gebruik is het feitelijk energiegebruik en dan het liefst in relatie tot het gebruik van het gebouw. Het is van belang daar heldere doelen voor te stellen (bijvoorbeeld een jaarlijkse reductie van 3 procent op pand-, portefeuille-, wijk- en/of sectorniveau, x panden met 0 op de meter of van het gas af), zodat iedereen weet wat wordt verwacht en hieraan kan bijdragen. En ook weet waarop gehandhaafd wordt.

Wat betreft het energiegebruik moet niet alleen worden gedacht aan gas, olie en elektriciteit, maar ook aan het warmtegebruik; relevant voor warmtenetten. Om tegelijkertijd toe te werken naar een duurzame samenleving vragen ook het waterverbruik, materiaalgebruik, het afval (ook plastic gebruik), transport en het gebruik van schadelijke stoffen aandacht.

Er zijn allerlei slimme methoden en technieken in de markt om het energie- en materiaalgebruik te meten, te monitoren en te beperken.

## Zet in op opwekking

Naast energiebesparing is energieopwekking een doelstelling uit het Klimaatakkoord. Voor de opwekking kunnen afzonderlijke doelen worden gesteld waarop wordt gestuurd, bijvoorbeeld dat x gebouwen energie (voor hun omgeving) gaan leveren.

Het duurzaam gebruik van materialen bij nieuwbouw, verbouw en onderhoud vraagt ook hier extra aandacht. Dat is nog niet ingesleten in de normale beleids- en werkprocessen, waardoor er soms materialen worden gebruikt die minder duurzaam zijn terwijl er goede alternatieven voorhanden zijn. Het is nog geen gemeengoed om op zoek te gaan naar een duurzaam alternatief voor de materialen die traditioneel (voor energiebesparing) worden ingezet.

Informatie over de toegepaste materialen worden vaak bij een BIM geleverd en/of kunnen worden bijgehouden in een materialenpaspoort. Materialen die niet meer in gebruik zijn kunnen worden hergebruikt, voor eigen gebruik of via [www.oogstkaart.nl](http://www.oogstkaart.nl) op de markt worden gebracht.

## Maak het concreet

Om op duurzaamheid te sturen is het in principe niet nodig allerlei maatregelen te verordenen en te registreren (de hoe-vraag te beantwoorden). Dat zou ook innovatie in de weg kunnen staan en de lol uit het werk kunnen halen. Desalniettemin kan het, bijvoorbeeld voor de uitvoering, handhaving of bewustwording, handig zijn op maatregel of maatregelpakketten te sturen en hier informatie over te verzamelen. Dat wordt door de Rijksoverheid ook gedaan, bijvoorbeeld via de labelplicht, het activiteitenbesluit van de Wet milieubeheer en de informatieplicht die vanaf 2019 van kracht wordt. Ook in het kader van duurzaamheidsadviezen, meerjaren onderhoudsprogramma's en investeringsplannen worden doelen vertaald naar maatregelen, maar dat is meer om de doelen concreet en uitvoerbaar te maken.

## Stuur op randvoorwaarden

Wat wel nodig is, is het sturen op de juiste randvoorwaarden om de verduurzaming tot een succes te maken. Elk gebouw kan zo worden ontworpen, gerenoveerd of via het onderhoud worden aangepast dat er op termijn geen fossiele energie meer nodig is en alleen nog duurzame materialen worden gebruikt. In principe duurt het verduurzamen via het onderhoud, met uitzondering van vloeren, muren en ramen, en afgaande op de gemiddelde levensduur van gebouwen, een jaar of 60. Omdat we meer en sneller dan in 60 jaar willen verduurzamen is een extra investering nodig in geld en capaciteit. En daarbij is het zoeken naar het meest geschikte moment voor ieder afzonderlijk pand om uiteindelijk voor het totaal de doelen te halen. Belangrijk daarbij is dat de doelen en kaders helder zijn en ook worden gehandhaafd.

