

# Hands up

**Opdrachtgevers**

**Uitvoerende partijen**





Rijksdienst voor Ondernemend  
Nederland

# Wat is een EPC en wat is een ESCo?

**"De kracht van  
samenwerking"**

*Energy Performance Contracting  
(EPC) en aandacht voor ESCo's*

**Maintenance for Energy**

5 oktober 2018

Selina Roskam





- > Beleid
- > Wat zijn ESCo's en EPC's?
- > Wat is er nog meer?
- > Waarom ESCO's en EPC's?



# Beleid



# Beleid rondom duurzame gebouwen

## Bestaande bouw

2019



1-7:  
Informatieplicht

2019



5-12: Energy  
audit

2021

Bekendmaking  
Normering utiliteitsbouw

2021

Warmteplannen  
gemeenten gereed



Energie label C  
kantoren



(Energie label A  
gebouwen?)



Energie neutraal

Erkende  
maatregelen

Nu

2020

2022

Start  
Aardgasvrij  
maken

2023

2025

2030

2050

Nieuwbouw

BENG

ENG

# Normen voor gebouwen en installaties

- > 50% CO<sub>2</sub> reductie in 2030 t.o.v. 1990
- > 100% CO<sub>2</sub> reductie in 2050 t.o.v. 1990
- > Ambitieuze normering
  - zowel commercieel als maatschappelijk vastgoed op basis van
  - gebouw gebonden en niet-gebouw gebonden energieverbruik
  - Helder voor gebouweigenaar, gebruiker en handhaver
  - Nu data verzamelen
  - In 1-1-2021 wetgeving
- > Afwijken tijdelijk van normering door DMJOP of MJVP
- > routekaarten maatschappelijk vastgoed voor CO<sub>2</sub> arm maken van het eigen vastgoed
  - voor 1 mei 2019
  - RVB, VNG, IPO, Politie, PO en VO, MBO, HBO en WO, zorg- en sportvastgoed en monumenten
  - Scholen Integrale huisvestingsplannen
- > van split naar een shared incentive via
  - all-in huur
  - standaard ROZ huurovereenkomst
  - green lease of een
  - prestatie contract
- > Uitfaseren mono aardgasgestookte CV ketel



# Energiebesparingsplicht

- › Alle energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of korter

of

- › Uitvoeren Erkende maatregelenlijst (19 EML)

en (per 1 juli 2019)

- › Informatieplicht
  - Comply or explain
    - Laat zien welke erkende maatregelen je hebt genomen
    - Leg uit waarom je ze niet hebt genomen of een alternatief hebt gekozen

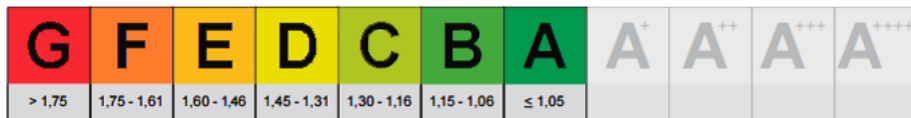
- › Voor inrichtingen met een energieverbruik van meer dan 50.000 kWh en/of 25.000 m<sup>3</sup> Aeq, zoals in
  - commercieel vastgoed
  - maatschappelijk vastgoed

Bron: Wet Milieubeheer en Activiteitenbesluit art. 2.15



# De verplichting in het kort

Ieder kantoor dat groter is dan 100m<sup>2</sup> moet in 2023 minimaal energielabel C hebben. Dit betekent een Energie-Index van 1,3 of beter.



## Uitzonderingen:

- › Kantoor(ruimte) gebruikt als nevenfunctie (<50% gebruiksoppervlak heeft kantoorfunctie)
- › Monumenten (Rijk/prov./gem.)  
\*beschermd stads- en dorps-gezichten behoren hier niet toe
- › Binnen 2 jaar te slopen/ transformeren/ onteigenen panden
- › Maatregelen met een terugverdientijd van meer dan 10 jaar





# Energy efficiency directive – artikel 18

## Energiediensten

1. De lidstaten **bevorderen de markt voor energiediensten** en de toegang van kmo's tot deze markt door:

- a) duidelijke en toegankelijke **informatie** te verspreiden over
  - i) de beschikbare **energiecontracten** en de in deze contracten op te nemen bepalingen, om energiebesparingen en de rechten van de eindafnemer te waarborgen;
  - ii) financiële instrumenten, stimuli, subsidies en leningen om projecten met betrekking tot energie-efficiëntiediensten te ondersteunen;
- b) de ontwikkeling van **kwaliteitslabels** aan te moedigen, onder meer door branche-organisaties;
- c) een **lijst** publiek beschikbaar te stellen van beschikbare aanbieders van energiediensten die gekwalificeerd en/of gecertificeerd zijn alsmede hun kwalificaties en/of certificeringen overeenkomstig artikel 16, en deze regelmatig te actualiseren, of een interface aan te bieden waarop aanbieders van energiediensten informatie

kunnen verstrekken;

- d) de **overheidssector** te steunen bij het ingaan op offertes voor energiediensten, in het bijzonder voor renovatie van gebouwen, door:
  - i) modelcontracten voor de aanbesteding van energieprestaties ter beschikking te stellen die ten minste de in bijlage XIII genoemde elementen omvatten;
  - ii) informatie over **beste praktijken** voor energieprestatiecontracten ter beschikking te stellen, waaronder, indien voorhanden, een kosten-batenanalyse op basis van een levenscyclusbenadering;
- e) te voorzien in een **kwalitatieve toetsing** in het kader van de nationale actieplannen voor energie-efficiëntie met betrekking tot de huidige en toekomstige ontwikkeling van de markt voor energiediensten.



# Wat zijn ESCO's en EPC's?

In een energieprestatiecontract (EPC) zijn de afspraken vastgelegd tussen een opdrachtgever en een uitvoerende partij rondom het leveren van energiediensten.

## Acties voor de opdrachtgever





# Zelf doen of uitbesteden? Make or buy

**Garantie op uw energieprestatie met een EPC**

*Wel de lusten, niet de lasten*

Rijksdienst voor Onderneming Nederland

**Garantie op uw energieprestatie met een EPC**

Wilt u een duurzaam gebouw, energieefficiënt, met een EPC? Dan kunt u profiteren van de voordelen van een EPC. Het is een innovatieve manier om uw energieprestatie te verbeteren en de kosten te verlagen.

Voor WMO's is een EPC een innovatieve manier om de energiekosten te verlagen en de energiekosten te verlagen. Het is een innovatieve manier om de energiekosten te verlagen en de energiekosten te verlagen.

Hoe werkt een EPC?

1. Het is een innovatieve manier om de energiekosten te verlagen en de energiekosten te verlagen.
2. Het is een innovatieve manier om de energiekosten te verlagen en de energiekosten te verlagen.
3. Het is een innovatieve manier om de energiekosten te verlagen en de energiekosten te verlagen.

Meer weten? [www.rvo.nl/epc](http://www.rvo.nl/epc)



Diagram illustrating the cost structure of a cloud migration project over time.

The vertical axis represents **kosten** (costs) and the horizontal axis represents **tijd** (time).

The diagram shows the following components:

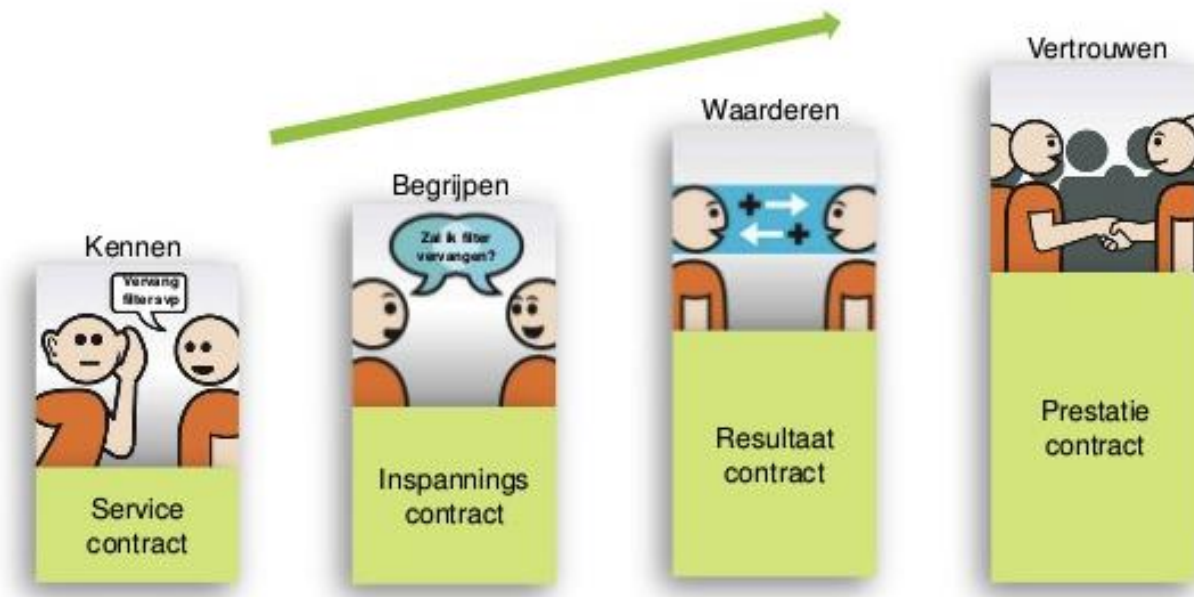
- originele situatie\*** (original situation): The total cost structure before migration, shown as a blue area that increases over time.
- investeringskosten** (investment costs): The costs incurred during the migration, shown as a white area that decreases over time.
- besparingen klant** (customer savings): The savings achieved after migration, shown as a blue area that increases over time.
- verlaagde operationele kosten** (reduced operational costs): The operational costs after migration, shown as a light blue area. This area is divided into two parts: a larger part on the left and a smaller part on the right, separated by a dashed vertical line.

The diagram also includes icons of a database cylinder and a cloud icon.

Maintenance for Energy  
5 oktober 2018

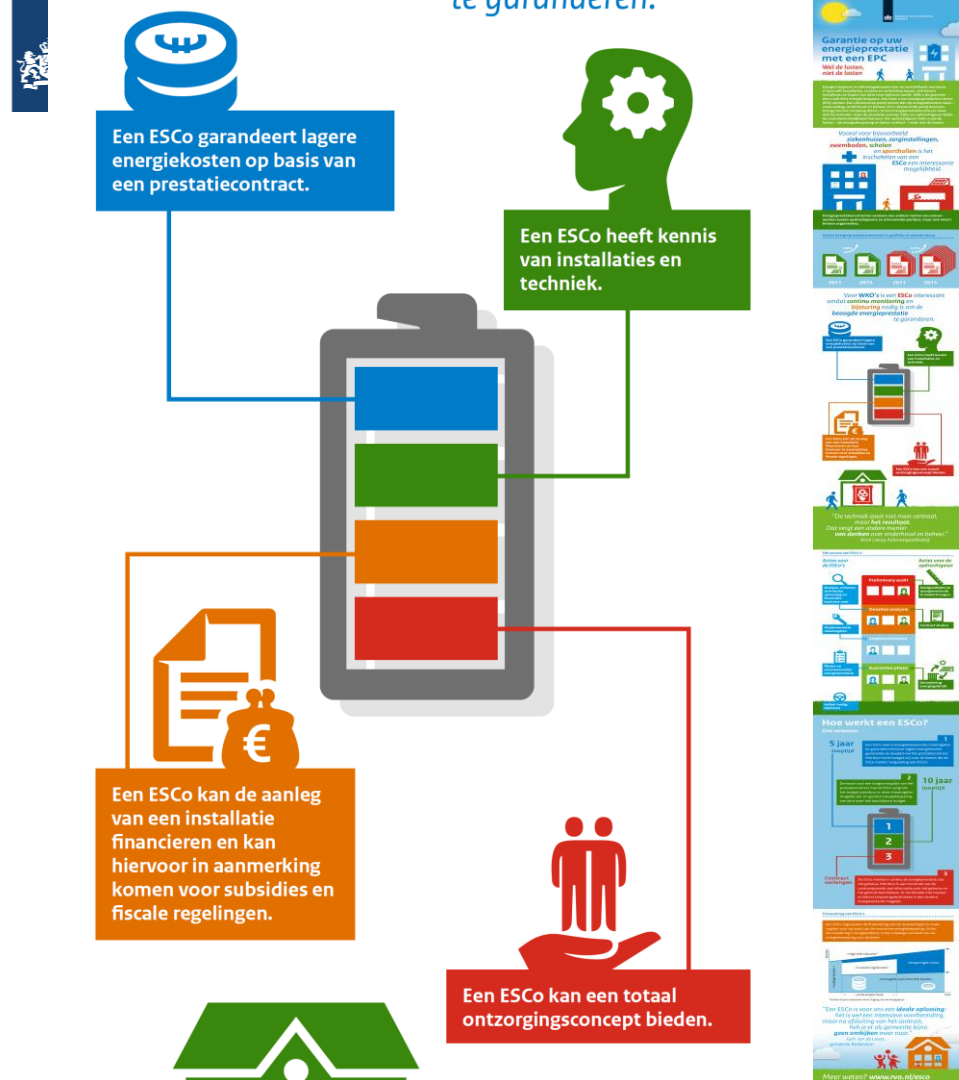


# Vershil tussen contracten



# Voordelen van een Energy Service Company

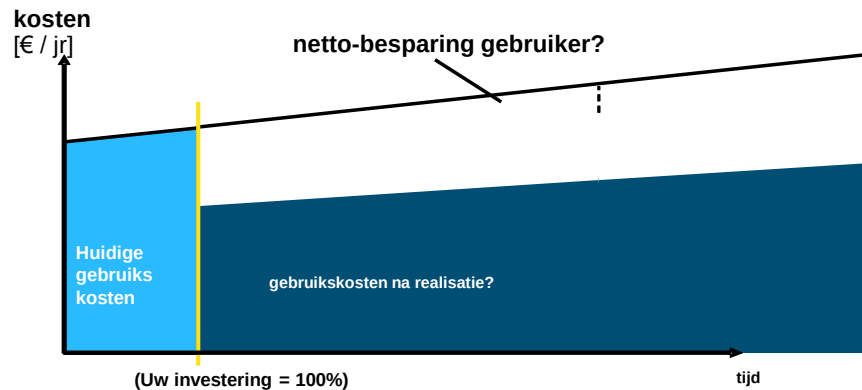
- Onderhoud en energie efficiency combineren
- Voldoen aan energiewetgeving
- Garantie op energieprestaties en lage energiekosten
- Expertise van technieken en installaties
- Optie: inclusief financiering (ESCO kan gebruik maken van subsidies en fiscale regelingen)
- Ontzorging, capaciteit
- Opdrachtgever / gebouweigenaar houdt regie



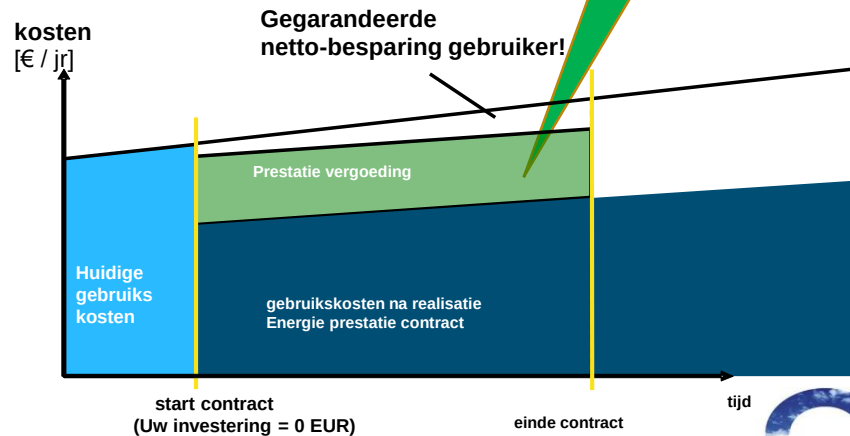


# Een prestatiecontract levert meer op

## INSPANNING LEVEREN OF



## PRESTATIE VRAGEN







# Wat doet RVO als marktfacilitator?



# RVO als marktfacilitator

- › Adviseur richting beleidsmakers
- › Whitepapers



# Whitepapers





# RVO als marktfacilitator

- › Adviseur richting beleidsmakers
- › Whitepapers
- › Kennis verspreiden

http://energieslag.rvo.nl

Maintenance for Energy  
5 oktober 2018

[Home](#) [Nieuws](#) [Blog](#) [Groepen](#) [Evenementen](#) [Forum](#) [Over Energieslag](#)  [Inloggen](#) [Registreren](#)

# Garantie op uw energieprestatie met een EPC



[Overzicht](#) [Agenda](#) [Blog](#) [Discussies](#) [Vragen](#) [Bestanden](#)  



### Webinar: The triple win approach with EPC as solution for the split incentive in office

2 okt 2018 om 15:00 - 16:00



5 leden



Update door [Mat Schatorje](#) op 28 aug 2018

Dag allen.  
Even voorstellen ..  
Graag wordt ik lid van deze groep. In mijn hoedanigheid als onafhankelijk energieadviseur. Ik ben actief lid bij FedEC en TVVL.  
Ik wil me graag meer gaan richten op de echte prestaties en de contracten. Heb kortgeleden bij Albert Hulshoff een training gevolgd en begrepen dat er nog veel in de kinderschoenen staat, maar er is wel veel ambitie.  
groet Mat

 1 reactie



Update door [Selina Roskam](#) op 3 aug 2018

guarantEE  
nieuwsbrief: <https://guarantee-project.eu/nl/?wysija-page=1&contro...> [Lees meer](#)

 0 reacties



Update door [Selina Roskam](#) op 8 jun 2018



# RVO als marktfacilitator

- › Adviseur richting beleidsmakers
- › Whitepapers
- › Kennis verspreiden
- › Monitoring



# 2017 - Energy Service Companies in the EU

*The energy service market in the Netherlands is of moderate size and has seen significant growth in the last few years.*

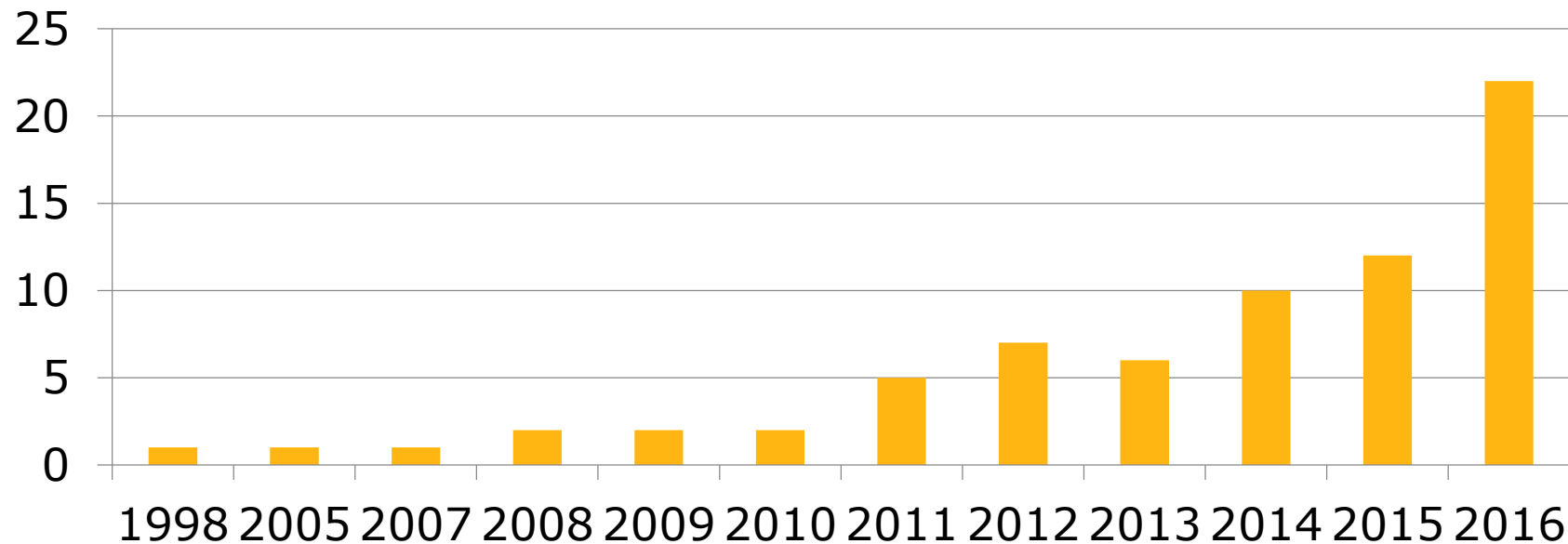


|    |                                                                                                                                   |    |                                                                                                        |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AT | large public EPC projects are expected to further prevail, while the future of smaller public and private projects is less secure | IT | continued slow growth, depending on the removal of barriers                                            |
| BE | some growth both in ESC and EPC                                                                                                   | LV | expected to revive/grow and extend beyond multiapartment buildings                                     |
| BG | unsure due to (external) barriers, but if removed, growth is expected                                                             | LT | due to the foreseen support a slow growth and sectoral expansion are expected                          |
| CR | Experts expect a boom in EPC, as the framework has improved, and more measures are pipelined                                      | LU | ESC is expected to prevail, but some growth in EPC may be also seen                                    |
| CY | Unsure due to barriers, but growth/kick-off is expected on the basis of recent efforts                                            | NL | with current circumstances, minor growth continued                                                     |
| CZ | continued slow growth                                                                                                             | MT | no change (no development) expected                                                                    |
| DK | ESC to develop, EPC is unsure (maybe starts in private sector)                                                                    | PL | unsure                                                                                                 |
| EE | unsure, seems but some growth is expected                                                                                         | PT | growth, as grants from EU dry out                                                                      |
| FI | continue slow growth (mainly public sector)                                                                                       | RO | depending on the removal of barriers, a growth is possible                                             |
| FR | continued growth                                                                                                                  | SK | with the current conditions, no change                                                                 |
| DE | expectation for new (simplified EPCs), which may boost the market                                                                 | SI | stable or slow growth                                                                                  |
| GR | no development expected                                                                                                           | ES | significant growth based on the tenders already announced and based on the established frameworks + OP |
| HU | unsure, dependent on external barriers                                                                                            | SE | overall decrease, with a possibility that ESC growth continues                                         |
| IE | minor development of total ESCO market (no special focus on EPC)                                                                  | UK | further growth                                                                                         |



# Groei aantal energieprestatiecontracten

contracten worden geteld in het jaar dat ze afgesloten zijn







# RVO als marktfacilitator

- › Adviseur richting beleidsmakers
- › Whitepapers
- › Kennis verspreiden
- › Monitoring
- › EPC facilitators ondersteunen

## EPC facilitators zijn onafhankelijk

- Ze voldoen aan criteria die vanuit guarantEE zijn opgesteld
- Ze tekenen een Eigen Verklaring op persoonsniveau
- Opdrachtgever betaalt de facilitators





The screenshot shows the QBISnl website interface. At the top, there's a navigation bar with links: Visie, Nieuws, Over QBISnl, Hoe kom ik in QBISnl, QBISnl webservices, and Contact. There are also buttons for 'Inloggen' and 'Ik ben een professional'. The main content area features a large blue banner with the heading 'Vind je vakman!' (Find your professional!). Below the heading, there's a paragraph: 'Vakman of beunhaas? Een mooie website zegt niks over vakmanschap en helaas geeft een aardige stem geen kwaliteitsgarantie... QBISnl wél! In ons register staan alleen namen van gecertificeerde en gekwalificeerde vakmensen en adviseurs.' (Professional or charlatan? A nice website says nothing about professionalism and unfortunately a nice voice gives no quality guarantee... QBISnl yes! In our register only names of certified and qualified professionals and advisors are listed). Below this, another paragraph states: 'Onafhankelijke en deskundige EPC facilitators kun je vinden op de EPC facilitator pagina, een initiatief van RVO.nl voor GuarantEE.' (Independent and expert EPC facilitators you can find on the EPC facilitator page, an initiative of RVO.nl for GuarantEE). There are two buttons: 'Lees verder' (Read more) and 'EPC facilitators'. The background of the banner shows a construction worker in a hard hat and safety vest.

## Kies een vakgebied

Op deze pagina helpen wij je om de vakman te vinden die past bij jouw wens of probleem. Volg de eenvoudige stappen en je hebt binnen de kortste keren een vakman bij jou in de buurt gevonden! Kies een Hoofdvakgebied dat past bij jouw wens of probleem en klik hierop.



# RVO als marktfacilitator

- › Adviseur richting beleidsmakers
- › Whitepapers
- › Kennis verspreiden
- › Monitoring
- › EPC facilitators ondersteunen
- › Enkele projecten ondersteunen vanuit garantEE



# Wat is er nog meer?




  
Building Energy Services in Europe
 



## Check: is een EPC geschikt ?

Een energieprestatiecontract (EPC) is een service model voor het leveren van energiediensten. EPC wordt in Europa al jarenlang succesvol toegepast bij renovatie van gebouwen en installaties. De EPC dienstverlening bestaat uit een combinatie van energiebesparingsmaatregelen die door een energy service company (ESCO) worden geïmplementeerd, onderhouden en beheerd.

Het EPC model garandeert de energiebesparing. De besparingen zijn vaak voldoende om de totale kosten van het project te financieren. Deze financieringsconstructie beperkt risico's, waardoor deze dienstverlening snel groeit binnen Europa. EPC bewijst dat het een mechanisme is om de duurzame ambities van gebouweigenaren en gebouwgebruikers binnen bereik te brengen.

Zie in 5 minuten of een EPC voor uw project geschikt is!

START





This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 696040.





# EPC Precheck

## Project

### Scope

2 Mijn gebouwtype...

☐ Kantoor
 ☐ Openbaar gebouw
 ☐ Sportaccommodatie

☐ Woningbouw
 ☐ Ziekenhuis of zorginstelling
 ☐ Industrieboulevard

☐ School
 ☐ Conferentie- of zalencomplex
 ☒ Meerdere gebouwen

< >

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14

## Control

### Uitbesteden

3 Er is draagvlak voor outsourcing...

Binnen mijn organisatie is draagvlak aanwezig om het beheer en onderhoud van de technische gebouwssystemen en uit te besteden...

☐ Ja
 ☐ Nee
 ☐ Onbekend

< >

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14

## Financiering

### Financiële ruimte

11 Er is budget gereserveerd voor renovatie of beheer en onderhoud...

In mijn organisatie is financiële ruimte gereserveerd en gealloceerd voor het behalen van energiebesparingsdoelen. Denk aan de meerjarenderhoudsbegroting...

☐ Ja
 ☐ Nee
 ☐ Onbekend

< >

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14

**1**

**Cooperation between  
owner and tenant**

**2**

**Owner concluding EPC  
contract**

**3**

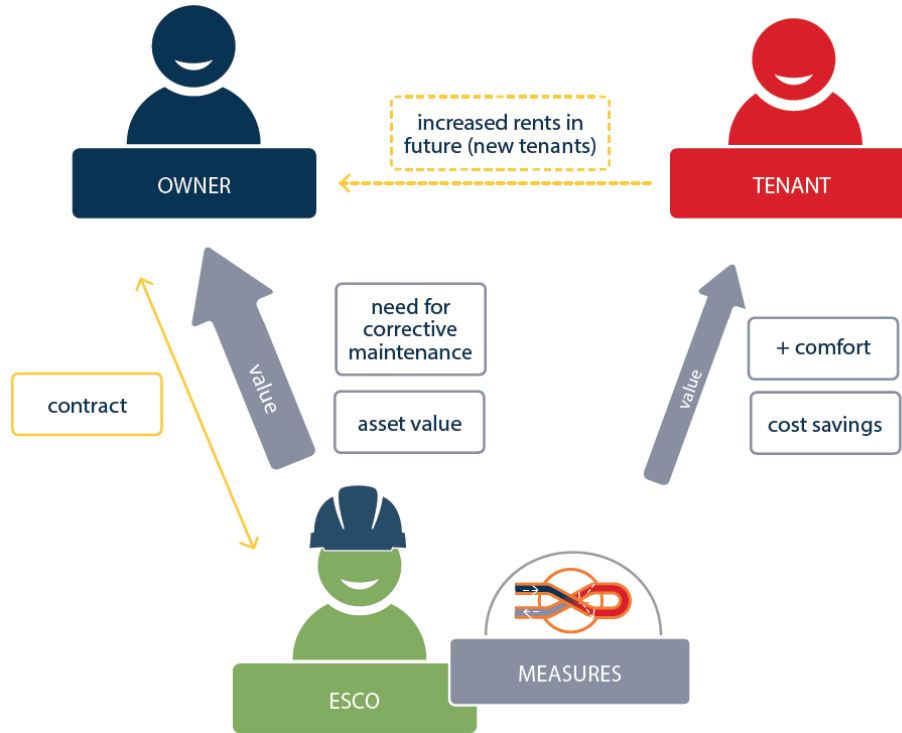
**Tenant's intention for EPC  
contract**





# Owner invests on own accounts

2a



## Requirements:

- Need for energetic refurbishment
- Long-time philosophy

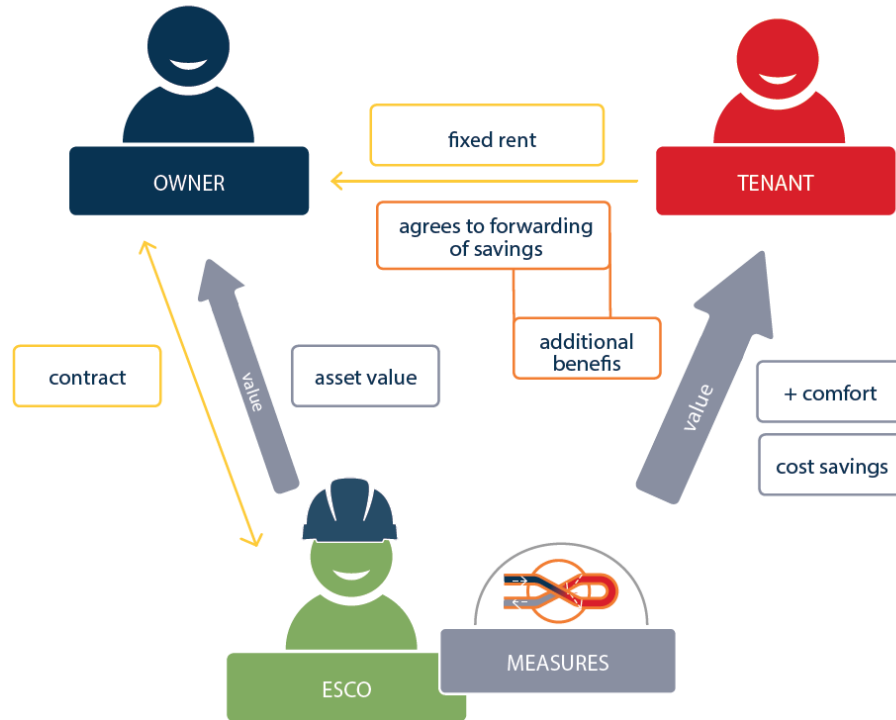
## Advantageous:

- High fluctuation of tenants





2b

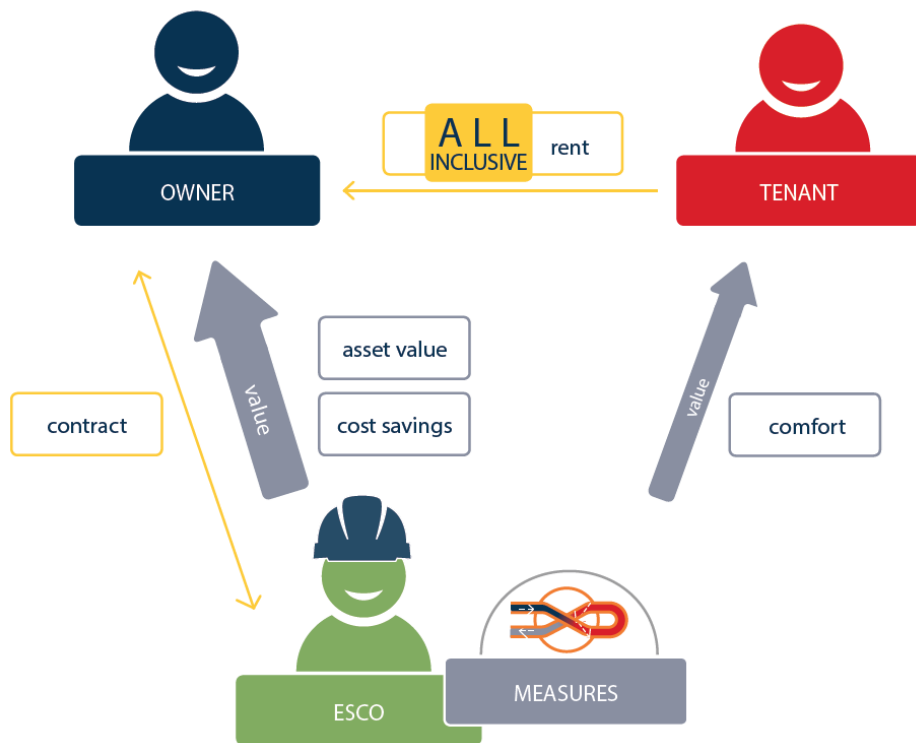


Tenant is persuaded to forward savings through **increased quality of building**

- Balconies
- PV/green electricity
- Green facades
- Smart technologies

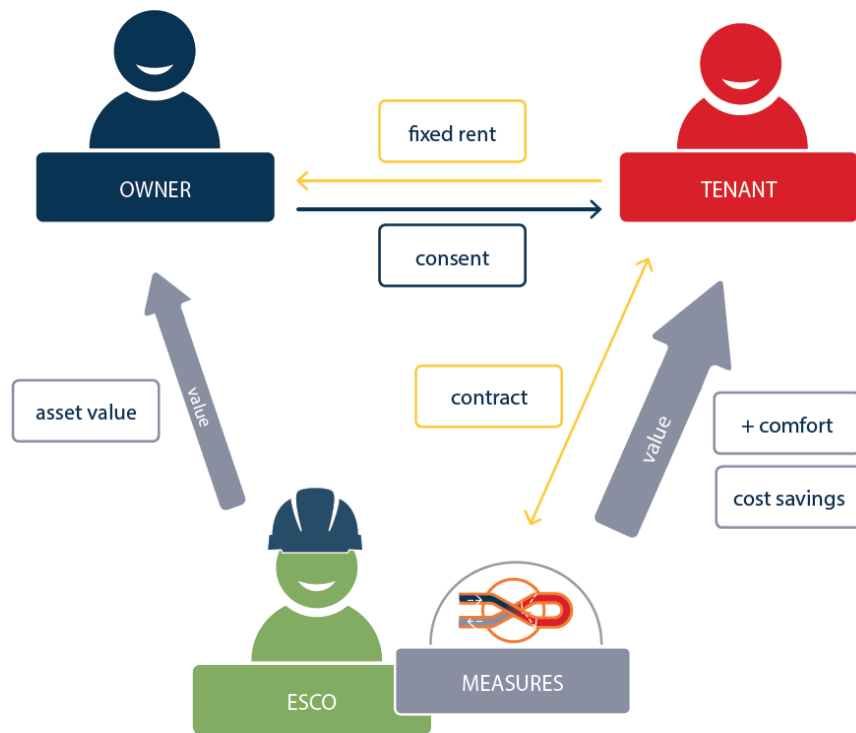
# All-inclusive rent

2d



**Elegant solution, but (mostly) only legally applicable for:**

- Student homes
- Residential care homes
- Commercial properties (e.g. shopping centres, offices)
- Increasingly: nearly-zero-energy-building



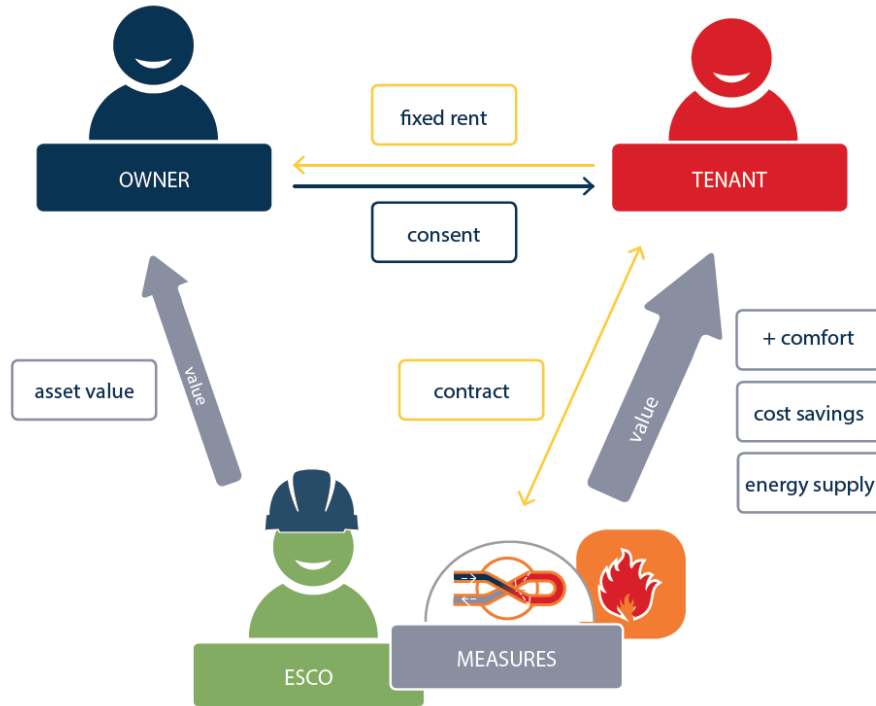
3a

- **Requirement:**  
long-time tenancy  
agreements



# On-bill financing combined with energy supply

3b





# Waarom?



## Waarom het naleven van beleid interessant is *voor of door ESCO's*

- › Ontzorgen van de opdrachtgever
- › Professie laten zien
- › Eén van de maatregelen is Energiebeheer en registratiesysteem (EBS)
  - Nodig voor measurement and verification
- › Informatieplicht – kan doorgedelegeerd worden
- › Invullen Informatieplicht is onderdeel van Energy audit
- › Naar C (of beter) is nog een plan. Neem het als indicator op in het contract