



HANDLEIDING

Portefeuilleroutekaart bij gehuurd zorgvastgoed

Versie 17 / februari 2021

Deze handleiding is gericht op hoe een zorgorganisatie een portefuilleroutekaart opstelt voor verduurzaming van het deel van het vastgoed dat wordt gehuurd. Iedere intramurale zorgorganisatie wordt geacht in een portefuilleroutekaart een beschrijving te geven van het vastgoed dat door de zorgorganisatie wordt gebruikt, gehuurd en verhuurd. Daarbij moet tevens worden aangegeven hoe het vastgoed, dat door de organisatie wordt gebruikt, gehuurd en verhuurd, wordt verduurzaamd, om een beeld te kunnen schetsen in welke mate wordt bijgedragen aan het behalen van de CO₂-reductiedoelstellingen uit het Klimaatakkoord door de zorgsector.

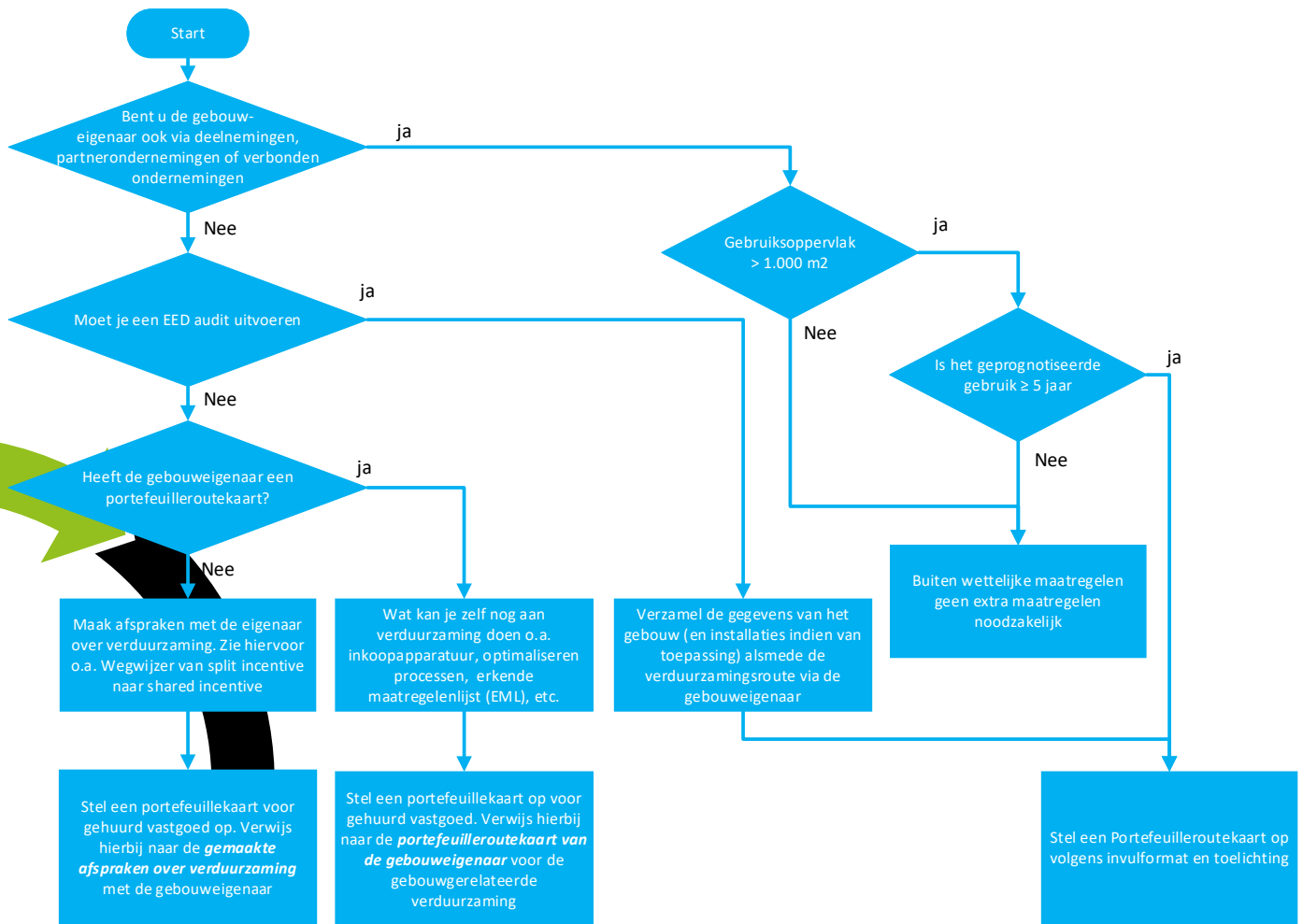
Definities

Onder 'huren' wordt in dit geval verstaan het huren van andere partijen dan partijen waar de organisatie een deelneming in heeft, partnerondernemingen of verbonden ondernemingen. Dat geldt ook voor "sale and lease back" constructies.

Beslisschema portefuilleroutekaart

Met het volgende beslisschema kunt u bepalen of u een volwaardige portefuilleroutekaart moet opstellen volgens de beschikbare invulformats, rekentools en de toelichting daarop of dat een vereenvoudigde portefuilleroutekaart voldoende is.

Voor gehuurd
vastgoed geldt een
aangepaste aanpak



Andere verplichtingen

Naast de portefeuilleroutekaart zijn er van overheidswege ook andere verplichtingen en instrumenten waaraan u als zorgorganisatie mogelijk moet voldoen, tabel 1. Op basis van tabel 1 ontstaat de indruk dat de instrumenten vooral van toepassing zijn op grotere gebouwen waarbij de verplichting bij de gebruiker (Informatieplicht, EED-audit) ligt. De “Label C verplichting kantoren” geldt ook voor kleinere gebouwen en heeft betrekking op de gebouweigenaar.

Tabel 1. Instrumenten en verantwoordelijke

Instrument	Type gebouw en verantwoordelijke
Informatieplicht (Activiteitenbesluit Wmb) Erkende maatregelenlijst (EML)	Geldt voor de drijver van een inrichting (=gebruiker) met een jaarlijks verbruik vanaf 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m ³ aardgas(equivalent).
EED-audit	Geldt voor de gebruiker van een gebouw indien de organisatie een economische activiteit uitvoert en: <ul style="list-style-type: none"> - 250 fte of meer heeft, inclusief deelnemingen van of in partnerondernemingen en verbonden ondernemingen; of - een jaaromzet heeft van meer dan € 50 miljoen én een jaarlijkse balanstotaal van meer dan € 43 miljoen, inclusief deelnemingen van of in partnerondernemingen en verbonden ondernemingen.
Label C verplichting kantoren 1 januari 2023 (Energie-Index van 1,3 of beter)	De verplichting geldt voor gebouweigenaren. De verplichting geldt niet als: <ul style="list-style-type: none"> - de gebruiksoppervlakte van de kantoorfuncties (exclusief nevenfuncties) < 50% is van de totale gebruiksoppervlakte van het gebouw; - de gebruiksoppervlakte van de kantoorfuncties en nevenfuncties daarvan in het gebouw < 100 m² is; - het gaat om rijksmonumenten als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet of in de provinciale of gemeentelijke monumentenverordening; - het gaat om een kantoorgebouw dat ten hoogste 2 jaar wordt gebruikt; - het gaat om een kantoorgebouw dat wordt onteigend of aangekocht in het kader van de onteigeningswet; - het kantoorgebouw geen energie gebruikt om het binnenklimaat te regelen; - de maatregelen die nodig zijn om een energie-index van 1,3 te realiseren, een terugverdientijd hebben van meer dan 10 jaar.

Een portefeuilleroutekaart voor gehuurd vastgoed

Om te voorkomen dat u met onnodige administratieve lasten wordt geconfronteerd, kan u als zorgorganisatie die geen of relatief weinig eigen vastgoed heeft, volgens het beslisschema volstaan met een portefeuilleroutekaart voor gehuurd vastgoed.

Voor gehuurd vastgoed gebruikt u de sjablonen voor de portefeuilleroutekaart waarin een aantal vereenvoudigingen kunnen worden aangebracht. Deze vereenvoudigingen betreffen:

- **Beschrijving en analyse van de vastgoedportefeuille** (hiervoor kan ook verwezen worden naar de "portefeulleroutekaart" van de gebouweigenaar of naar de gemaakte afspraken m.b.t. verduurzaming. Let hierbij wel op dat:
 - de *gebruiker* van het vastgoed verantwoordelijk is voor de implementatie van de erkende maatregelenlijst (EML), tabel 1
 - de gehele vastgoedportefeuille routekaart wordt getoetst aan de organisatie-ambitie)
- **Maatregelen, planning en investeringen** (door de organisatie zelf en/of eventueel de gebouweigenaar onder verwijzing naar afspraken of portefeuilleroutekaart van de verhuurder)
- **Gerealiseerde en toekomstige CO₂-emissiereductie** (van de maatregelen die de organisatie zelf treft en indien bekend de maatregelen die de verhuurder/gebouweigenaar treft)

Gebruik CO₂-reductietool

Instellingen in de langdurige zorg (V&V, gehandicaptenzorg en ggz) en categorale instellingen in de curatieve zorg kunnen voor hun portfeuilleeroutekaart gebruik maken van de CO₂-reductietool. Zie: [Expertisecentrum verduurzaming zorg - Care \(www.dezorgduurzaam.nl\)](http://www.dezorgduurzaam.nl). Per locatie kunt u in de tool bij de basisgegevens aangeven of u de locatie huurt of in eigendom heeft.

Ziekenhuizen kunnen met behulp van het invulformat voor de portfeuilleeroutekaart in de beschrijving en analyse van de vastgoedportefeuille per gebouw of bouwdeel aangeven wat de eigendomsverhouding (eigendom, huur of verhuur) is. Zie: [Expertisecentrum verduurzaming zorg - Cure \(www.dezorgduurzaam.nl\)](http://www.dezorgduurzaam.nl).

Van split incentive naar shared incentive

Het is verstandig en noodzakelijk dat u als huurder in dialoog treedt met de gebouweigenaar om te verkennen op welke wijze verduurzaming kan worden doorgevoerd. Dit kan vervolgens ook goed worden vastgelegd in een vereenvoudigde portfeuilleeroutekaart voor gehuurd vastgoed. De "WEGWIJZER Van split incentive naar shared incentive bij verduurzaming huurvastgoed zorg" van het EVZ kan hierbij aanknopingspunten bieden. Zie: [Expertisecentrum verduurzaming zorg - Publicaties \(www.dezorgduurzaam.nl\)](http://www.dezorgduurzaam.nl).

Het expertisecentrum verduurzaming zorg wordt uitgevoerd door:

Stimular

MPZ

TNO

in afstemming met brancheorganisaties NFU, NVZ, ActiZ, VGN en de Nederlandse ggz

Contactpersoon: Stefan van Heumen; stefan.vanheumen@tno.nl

Er is geen garantie dat de bovenstaande informatie correct, up-to-date en/of volledig is. De informatie en vermelde gegevens zijn dan ook niet uitputtend bedoeld, de inhoud is van informatieve aard en is niet leidend voor een specifieke situatie.

