

Green Deal – Gelderse Poort 2022 - 2023



Inleiding

Kantooreigenaren op kantorenpark Gelderse Poort en gemeente Arnhem, willen, ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid, samen invulling geven aan de afspraken uit het Klimaatakkoord van 2019 en het rijksbeleid voor een breed gedragen, toekomstbestendig energie- en klimaatbeleid en een route naar een circulaire bedrijfsvoering.

Door energie te besparen, efficiënter met grondstoffen, afval en water om te gaan en te kijken naar voedselverspilling en de vervoersbewegingen van personeel worden de milieuprestaties van de organisaties verbeterd.

Daarom sluiten zij met elkaar deze Green Deal met afspraken. Samen bereik je meer dan alleen.

Bij deze Green Deal ligt de focus op energiebesparing als onderdeel van een toekomstbestendig en duurzaam kantorenpark.

Een aantal vastgoed-eigenaren en huurders van kantoren op de Gelderse Poort heeft zich verenigd in de Green Business Club – Gelderse Poort. Green Business Club is een collectief van gebruikers, eigenaren en belanghebbenden op Kantorenpark Gelderse Poort met het gezamenlijke doel het park naar een hoger niveau te tillen op relevante thema's (energie, circulariteit, mobiliteit en levendigheid). Continuïteit van haar inspanningen tot verbinden, organiseren, informeren en coördineren is daarbij essentieel.

Doel is om partijen concrete acties te laten ondernemen op actuele en relevante verduurzamingsprojecten voor de ontwikkeling van het gebied. Met het sluiten van de Green Deal Gelderse Poort 2022 – 2023 worden concrete acties ondernomen binnen het thema: Energie

Gemeente Arnhem, Stichting Bespaargarant, Equans en Green Business Club Gelderse Poort werken hierin samen en zetten hun kennis en instrumenten in om eigenaren en ondernemers op de Gelderse Poort een stap in de goede richting te laten zetten.

2021 is gebruikt om in contact te komen met eigenaren en bedrijven, hen te bezoeken en te informeren over de mogelijkheden. Dit is gedaan door informeren via een online-sessie, persoonlijke gesprekken, de eerste energiescans uit te voeren en op basis daarvan in gesprek te gaan over mogelijke energiebesparende maatregelen die kunnen worden uitgevoerd. De acties die hieruit voortvloeien zijn vastgelegd in deze Green Deal Gelderse Poort.

Gelderse Poort heeft, in het kader van klimaatadaptie, een brede scope op thema's energie, circulair, vergroening en verlevendiging. Op al deze thema's is gestart met concrete projecten. Zo loopt er een groot vergroeningsproject voor zowel de openbare ruimte als op privéterreinen, wordt er aan optimale infrastructuur gewerkt en is de Green Business Club Gelderse Poort betrokken bij de gebiedsvisie Arnhem Zuid en optimaliseren van bereikbaarheid vanuit en het complete stationsgebied Arnhem Zuid.

Partners

- Gemeente Arnhem
- Green Business Club Arnhem Gelderse Poort
- EQUANS
- Stichting BespaarGarant
- ODRA

Deelnemende Kantoorlocaties/organisaties

- EAU – European Association of Urology
- Inspiro
- M7
- Private Offices – Engelsing Beleggingen
- Stikkerbuilding – deLobel Vastgoed
- Arnhem CityWorkspaces – Station026
- Landmark – vanRenschdael Groep
- Bergman Clinics
- Activ Vastgoed/NWI

Overwegingen

- a) Gemeente Arnhem heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan en zet vol in op de energietransitie met als doel in 2050 onafhankelijk te zijn van fossiele brandstoffen. Dat kunnen de overheden niet alleen. Green Business Club Gelderse Poort is de partij die bedrijven en organisaties op het terrein kan motiveren en mobiliseren om tot collectieve aanpak en energietransitie te komen.
- b) Toekomstbestendige bedrijventerreinen/werklocaties als onderdeel en duurzame maatschappij.
- c) Door het verlagen van de regeldruk organisaties eigen verantwoordelijkheden geven met als resultaat een eigen planmatige invoering van energiebesparingen.
- d) Kennis opdoen en kennis uitwisselen is belangrijk bij het realiseren van gezamenlijke duurzaamheidsambities.
- e) Organisaties realiseren zich dat zij een relevant aandeel milieubelasting veroorzaken en zetten zich in deze zoveel mogelijk te beperken door te streven naar een duurzame bedrijfsvoering, zowel voor eigen organisaties als in het collectief. (Kantorenpark Gelderse Poort via de Green Business Club als collectief).
- f) Partijen zijn zich bewust dat ook de duurzaamheidsmaatregelen deel uitmaken van de bedrijfsvoering.
- g) Voor kantoren geldt de wettelijke verplichting in 2023 minimaal energielabel C en in 2030 energielabel A.
<https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/bestaande-bouw/energielabel-c-kantoren>
Kantoren die reeds voldoen aan deze wettelijke verplichting realiseren minimaal een labelsprong
- h) Onderzoek wijst uit dat er in kantorenpanden energie te besparen is en deelnemers de ambitie hebben minimaal hun panden naar Label A te verbeteren
- i) EQUANS als kennispartner van GBC-GP via de Routekaart van EQUANS Geregeld de deelnemers adviseert, helpt en daadwerkelijke besparingen en verduurzaming realiseert. Aanvullend op de aanpak via de Routekaart worden de instrumenten gehanteerd van de nieuwe open standaardmethode van Stichting BespaarGarant (gezamenlijk en onafhankelijk initiatief van Techniek Nederland, Bouwend Nederland, NVDE, VNO-NCW en MKB-Nederland)

De partijen spreken af

1. Organisaties:
 - a. Alle panden op de Gelderse Poort eind 2022 voorzien zijn van officieel energielabel
 - b. Eigenaren van panden met Energielabel C en B bereiken voor eind 2023 ten minste label A (Mits dit op kosteneffectieve wijze gerealiseerd kan worden. Moet rendabel zijn)
 - c. Eigenaren met panden met nu reeds Energielabel A bereiken voor eind 2023 minimaal 1 labelsprong verbetering
 - d. De eigenaren van de deelnemende kantoren spreken de intentie uit om te komen tot zonnepanelen op daken als uit onderzoek blijkt dat dit technisch haalbaar is en financieel rendabel.
 - e. Eigenaren en gebruikers committeren zich aan de afspraak de Labelsprong te realiseren mits deze op kosteneffectieve wijze kan worden gerealiseerd.
 - f. Deelnemers werken samen aan een oplossing voor de “split incentive” van eigenaar en gebruikers.
 - g. Eigenaren van panden spreken af dat de panden eind 2023 voldoen aan de Erkende Maatregelenlijst voor kantoren en de wetgeving op de EPBDIII.
2. De gemeente Arnhem en GBC GP ondersteunen deze ambities/afspraken door (bestaande) instrumenten, zoals subsidies voor energiescans, in te zetten voor de Gelderse Poort en te ondersteunen bij mogelijke subsidieaanvragen zoals erbij EIA, ISDE, SDE++, MIA en VAMIL en de financiële bijdrage van de Provincie in de toepassing van BespaarGarant methode.
3. EQUANS de deelnemers zal ondersteunen door het uitvoeren van de energie data analyses om zo inzicht te krijgen in het besparingspotentieel.
4. EQUANS de methode van Stichting BespaarGarant op verzoek van de opdrachtgever zal inzetten bij het uitvoeren van de energiescans (EPA-U maatwerkadvies) voor enerzijds het opstellen van het Energielabel en aansluitend ook de slag te kunnen slaan naar de daadwerkelijke realisatie van de maatregelen.
5. Stichting BespaarGarant de deelnemers ondersteunt op basis van de stapsgewijze BespaarGarant methode met realisatie met technische prestatiegarantie en (desgewenst balansneutrale) financiering uit lagere energiekosten.
6. Gebouweigenaar gaat zelf aan de slag met realisatie geholpen door EQUANS en St BespaarGarant.
7. Informatie vanuit de Green Deal te delen met medewerkers, klanten, leveranciers en partners
8. Kennisplatformbijeenkomsten bijwonen. Deze worden 2 tot 4 keer per jaar georganiseerd door GBC-GP samen met gemeente Arnhem
9. Jaarlijkse rapportage (organisaties en EQUANS samen) aan de partners voor maart in het daaropvolgende jaar over de vorderingen en uitgevoerde acties per organisatie en rapportage vanuit GBC over de collectieve aanpak voor wat betreft verduurzamen van de algemene ruimten, op het gebied van de Erkende Maatregelenlijst en EPBDIII.
10. Zaken die op het moment van ondertekenen van de Green Deal nog openstaan bij de ODRA, zoals hercontroles en eventuele handhavingssaken, worden conform de reguliere wijze afgerond. Dit geldt ook in het geval van partijen die aansluiten na de initiële ondertekening.

EQUANS Services

- Ondersteunt kantooreigenaren en gebruikers middels de Routekaart, bij het analyseren en daadwerkelijk realiseren van energiebesparing en verduurzaming.
- Bestaat uit 1) analyse meterdata; 2) nader uitwerken en realiseren besparingen 3) monitoring en garanderen van de besparing en 4) collectieve aanpak realisatie zonPV systemen.
- Routekaart EQUANS Geregeld:
 - De eerste stap is de analyse van de meetgegevens uit de Slimme Meters om het potentieel van energiebesparing per kantoorpand snel en eenvoudig inzichtelijk te maken.
 - Stap 2: Bij voldoende potentieel wordt via het concept EQUANS Geregeld samen met de gebouweigenaar en -gebruiker nader bepaald welke – combinatie van - maatregelen zinvol zijn om uit te voeren.
 - Stap 3: realisatie, en monitoring van de uitgevoerde maatregelen en besparingen.
- Voor het bepalen van de besparingen, de contract en garantieafspraken en de eventuele financiering worden de methode van Stichting Bespaar Garant gehanteerd.
- De aanpak van EQUANS kenmerkt zich door de focus op het daadwerkelijke energiegebruik en het borgen van garanties ten aanzien van besparingsopties.
- Naast oplossingen op gebouwniveau wordt met de werkgroep Energie onderzocht welke gezamenlijke maatregelen in de GP mogelijk zijn.

Stichting BespaarGarant

- Biedt geïnteresseerde deelnemers en EQUANS onafhankelijke begeleiding bij toepassing van de stapsgewijze BespaarGarant methode inclusief handige tools zoals:
 - Model prestatiecontracten (zowel in gebruiker-eigenaar variant als verhuur-huurder-variant,

waarmee het beruchte split-incentive knelpunt kan worden vertaald naar een shared incentive oplossing)

- TCO-calculator voor onderbouwing betrouwbare en financierbare businesscase
- De Stichting BespaarGarant heeft afgesproken met de provincie dat voor de eerste 10 BespaarGarant projecten in Gelderland (first come, first serve) de € 1.950 begeleidingskosten door de provincie worden gesubsidieerd.

De Gemeente Arnhem

De gemeente Arnhem heeft met het programma New Energy Made in Arnhem 2030 de ambitie om de CO₂-uitstoot in Arnhem te verminderen. In totaal wil de gemeente Arnhem dat bedrijven & industrie in 2023 38kT reductie in CO₂-uitstoot op jaarbasis bereiken in 2023 ten opzichten van 2017. De gemeente Arnhem wil dit bereiken door middel van:

- Vergroten van het bewustzijn van bedrijven
- Het bevorderen van energiebesparing
- Opwek en hergebruik van energie bevorderen
- Aardgasvrij maken van bedrijven en industrie

Voor deze acties zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- Vergroten van het bewustzijn van bedrijven
 - Doel 2023: 30% van bedrijven bekend met verduurzamingsmaatregelen
 - Doel 2030: 100% van bedrijven bekend met verduurzamingsmaatregelen
- Het bevorderen van energiebesparing
 - Doel 2023: 5% energiebesparing bij bedrijven en industrie
 - Doel 2030: 15% energiebesparing bij bedrijven en industrie
- Opwek en hergebruik van energie bevorderen
 - Doel 2023: 25.000 zonnepanelen op daken bedrijven
 - Doel 2030: 75.000 zonnepanelen op daken bedrijven

- Aardgasvrij maken van bedrijven en industrie
 - Doel 2023: 100 extra Bedrijven aardgasvrij met lokale duurzame bron
 - Doel 2030: 500 extra Bedrijven aardgasvrij met lokale duurzame bron

De gemeente wil deze doelstellingen onder meer bereiken door Greendeals te sluiten met gebiedsgerichte en branchegerichte koepelorganisaties van bedrijven en daarbij aangesloten leden. De gemeente Arnhem:

- Kan de koepelorganisaties en de bedrijven ondersteunen bij het organiseren van bijeenkomsten ter bevordering van informatie en kennisuitwisseling.
- zal terughoudend zijn voor wat betreft opdrachtverstrekking met betrekking tot handhaving op energie thema's bij organisaties op het Kantorenpark Gelderse Poort die de Green Deal ondertekenen. Bij organisaties op het KGP die niet aanhaken bij de Green Deal zal het reguliere toezichtregiem van toepassing blijven.
- Kan organisaties een subsidie voor een energiescan aanbieden voor hun bedrijfspand/kantorenpand op KG;
- Kan bedrijven ondersteunen bij het vinden van subsidie en financiering voor het realiseren van verduurzamingsmaatregelen.



Belangrijkste doelstelling	2023
Energiebesparing bedrijven en industrie	5%
Zonnepanelen op daken bedrijven en industrie	25.000
Bestaande bedrijven aardgasvrij met lokale duurzame bron	100

Eigenaren kantoorpanden Gelderse Poort

Station 026 en M7 zijn van start gegaan met een pilot in samenwerking met BespaarGarant.

Per pand worden de projecten in samenspraak met hun energie-adviseur, uitvoerende partij en huurders stapsgewijs ontwikkelt.

1. Plannen en begroting inclusief
 - a. een energieadvies door een erkende EPA-U adviseur voor diverse verduurzamingsscenario's
 - b. schouw van gebouw en installaties door de uitvoerende partij
 - c. scenario-keuze door opdrachtgever
 - d. offerte door uitvoerende partij voor gekozen scenario
 - e. opstellen van concept energieprestatiecontract
2. Financieren:
 - a. Invullen besparingsberekening en offerte in TCO calculator voor een goed onderbouwde business-case
 - b. Opdrachtgever maakt keuze uit financieringsopties (of mix daarin): eigen middelen, lening of off-balance financiering vanuit BespaarGarant fonds
3. Contracteren: finaliseren en ondertekenen energieprestatiecontract

Streven is om uiterlijk 1 mei 2022 financieringsgerede BespaarGarant projecten te hebben.

EAU, Landmark, Bergman Clinics, Stikkerbuilding, Private Offices en Inspiro zijn op basis van de pandgebonden rapportages die uit de Energiescans door Equans zijn gekomen ook gestart met verduurzamen. Het verdiepingsonderzoek loopt bij beiden gebouw-eigenaren. Hieruit zal blijken op welk gebied gestart wordt. Zonne-energie, warmte, licht en luchtbehandeling zijn bij beiden panden focus punten.

Met het ondertekenen van de Green Deal Gelderse Poort geven deze partijen hun commitment en zullen voldoen aan de inspanningsverplichtingen die uiteindelijk resulteren in Energielabel A voor deze panden. Ambitie is dit eind 2023 te realiseren.

Aldus overeengekomen en ondertekend op 17 maart 2022.

Private Offices



Dhr. R Engelsing



EAU

Dhr. M. Schlieff



Station 026

Dhr. T. van de Polder



Inspiro

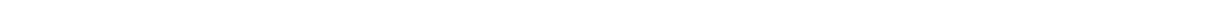
inspiro

Dhr F. van Eck

M7



Dhr. H. van Norren



Landmark – Van Reschdael groep



Dhr. V. Hofs



Stikkerbuilding - deLobel Vastgoed

Dhr. L. de Lobel

Active/NWI



Dhr. B Masseur



Bergman Clinics



Dhr.

Omgevingsdienst Regio Arnhem

Dhr. R. Vlaander



Stichting Bespaargarant



Dhr. M. Witschge



EQUANS

Dhr. M. Kostons



Green Businessclub Gelderse Poort



Mevr. M. Zewald

