



Master Facility & Real Estate Management (MSc)

|                         |                                                            |
|-------------------------|------------------------------------------------------------|
| Title assignment        | : Effectiveness energy subsidies on office transformations |
| Name module/course code | : Master thesis- BUIL 1230/T43050                          |
| Name Tutor              | : Mr. Marc van den Hoop                                    |
| Name student            | : Amber van Tubbergh                                       |
| Full-time / Part-time   | : Full-time                                                |
| Greenwich student nr.   | : 000962896                                                |
| Saxion student nr.      | : 333448                                                   |
| Academic year           | : 2016/2017                                                |
| Date                    | : 19 August 2017                                           |
| Amount of words         | : 19.358 (Allowed 15.000-20.000)                           |

---

# “Effectiveness energy subsidies on transformation of offices”



---

***FREM Master thesis Amber van Tubbergh***

*Deventer, 19 August 2017*

---

Commissioned by ‘Lectoraat Ontwikkeling Werklocaties’

Handelskade 75, 7417 DH Deventer, the Netherlands

Saxion University of Applied Sciences Deventer

Handelskade 75, 7417 DH Deventer, the Netherlands

&

University of Greenwich

Old Royal Naval College, 30 Park Row, London SE10 9LS, United Kingdom

---

## Foreword

In front of you lies the Master thesis 'Effectiveness of energy subsidies on transformation of offices'. This thesis is part of the Master Facility & Real Estate Management (MSc) at the Saxion University of Applied Sciences and University of Greenwich.

In the first instance, I would like to thank my tutor Marc van den Hoop for his feedback and help during the research phase. The feedback and help gave me new insights to improve the quality of each chapter. Besides, Marc's support helped me when the focus of my research was shifted on energy subsidies instead of three governmental financial instruments. In addition, I want to thank my tutor Kjell- Erik Bugge of the 'Lectoraat Ontwikkeling Werklocaties' for his feedback, possible contacts for interviews, supporting ideas and help to develop the topic of my thesis. Finally, I would like to thank the respondents who contributed to my field research. It was very interesting to get an idea about energy subsidies in different perspectives.

During the research, I improved my research skills on master level and my knowledge about energy subsidies on office transformation. As researcher, I state that this research is based on my own work.

I am pleasant with the gathered results and I am glad to share these results with the readers of my thesis.

Deventer, 19 August 2017  
Amber van Tubbergh

## List of contents

|                                                                                                     |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Executive summary.....</b>                                                                       | <b>6</b>  |
| <b>1.Introduction .....</b>                                                                         | <b>7</b>  |
| 1.1 Topic description .....                                                                         | 7         |
| 1.2 Problem statement .....                                                                         | 8         |
| 1.3 Relevance of the topic.....                                                                     | 8         |
| 1.4 Research objective & main question.....                                                         | 8         |
| 1.5 Reading guide .....                                                                             | 8         |
| <b>2. Literature review .....</b>                                                                   | <b>9</b>  |
| 2.1 Vacancy in office buildings .....                                                               | 9         |
| 2.2 Transformation of office buildings .....                                                        | 11        |
| 2.3 Governmental financial instruments; energy subsidies, VAT versus Transfer Tax, Tax credit ..... | 12        |
| 2.3 Effectiveness of governmental instruments .....                                                 | 15        |
| 2.4 Conceptual model .....                                                                          | 16        |
| <b>3. Research objective, questions and operationalisation.....</b>                                 | <b>18</b> |
| 3.1 Research objective .....                                                                        | 18        |
| 3.2 Research questions .....                                                                        | 18        |
| 3.3 Operationalisation.....                                                                         | 19        |
| 3.4 Research breakdown structure .....                                                              | 19        |
| <b>4. Research methods.....</b>                                                                     | <b>21</b> |
| 4.1 Research strategy .....                                                                         | 21        |
| 4.2 Data Collection & Sampling .....                                                                | 21        |
| 4.3 Data analysis.....                                                                              | 25        |
| 4.4 Validity .....                                                                                  | 26        |
| 4.5 Reliability .....                                                                               | 27        |
| 4.6 Limitations.....                                                                                | 28        |
| <b>5. Results .....</b>                                                                             | <b>29</b> |
| 5.1 Opinion of experts energy subsidies transformation offices .....                                | 29        |
| 5.2 Opinion of government institutions energy subsidies .....                                       | 34        |
| 5.3 Opinion of property developers on energy subsidies .....                                        | 37        |
| 5.4 Effect energy subsidies.....                                                                    | 40        |
| <b>6. Conclusion.....</b>                                                                           | <b>44</b> |
| <b>7. Recommendations.....</b>                                                                      | <b>47</b> |
| 7.1 Recommendations for the research.....                                                           | 47        |
| 7.2 Recommendations future research .....                                                           | 47        |

|                                                                                                   |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>List of references .....</b>                                                                   | <b>49</b> |
| Appendix A, Interview guide .....                                                                 | 55        |
| Appendix B, Explanation focus change research.....                                                | 59        |
| Appendix C, Respondent list in-depth interviews .....                                             | 60        |
| Appendix D, Codebook & tree diagram .....                                                         | 61        |
| Appendix E, Transcripts expert interviews.....                                                    | 69        |
| Appendix F, Transcripts government institutions and subsidiaries of government institutions ..... | 80        |
| Appendix G, Transcripts property developers .....                                                 | 90        |
| Appendix H, Transcripts government institutions part 1 .....                                      | 105       |
| Appendix I, Respondents about the Maryland Scientific Method Scale (MSMS).....                    | 110       |
| Appendix J, Elaboration case 1: Request energy subsidies .....                                    | 112       |
| Appendix K, Elaboration case 2: Used energy subsidy national level.....                           | 115       |
| Appendix L, Elaboration case study 3: Consciously no energy subsidies .....                       | 117       |
| Appendix M, Agreement respondents gathered data .....                                             | 119       |

## Executive summary

Transformation could be defined as a major change of a vacant building itself and the function of the building (Remoy, 2014). *Transformation* is a solution to decrease the amount of *vacancy in the office market*. The demand for the amount of M<sup>2</sup> office space is grown with 2,1% in relative with 2016, but approximately 23% of the vacancy in the office market is structural vacant. Transformation has several disadvantages which make it less interesting to transform structural vacant offices. The RVO (2016) describes three financial instruments to stimulate office transformations, namely VAT versus Transfer tax, tax credit and energy subsidies. During the research is chosen to shift the focus of the research on *energy subsidies* instead of three financial instruments.

Therefore, main research question of this research is: *'What is the effectiveness of energy subsidies on transformation of offices?'*

The emission of energy subsidies could be done on European, national and provincial level. The literature review and results of the in-depth interviews with experts and property developers illustrated that there is no transparency in the available energy subsidies on office transformations. Based on gathered data, it can be concluded that there are no energy subsidies who are specific for office transformations. On European level, national level and in the province Overijssel and Zuid Holland are energy subsidies available with possibilities for office transformations. The missing transparency is one of the reasons that energy subsidies are less interesting to use by property developers. The opinion of property developers is clear: energy subsidies are complex, time consuming, not transparent, administrative hassle, risk increasing and unfamiliar in the office market.

Gathered data of government institutions, illustrate that policy and performance targets of energy subsidies are particularly focused on integrated sustainability policy targets as reducing energy, generating renewable energy and stimulating innovation on sustainability aspects. Energy subsidies are a way to stimulate these targets, but not all provinces share this opinion and conclude that it is a political administrative decision to exclude offices in policy about sustainability.

Out of the results, it can be concluded that there is a mismatch between the wishes of property developers and the energy subsidies of government institutions. The mismatch influences the effectiveness of energy subsidies. The opinion of property developers is confirmed by subsidiaries of the provinces and experts. In the first place, the request process of energy subsidies needs to be simpler and faster. Energy subsidies should be more transparent and give more certainty of allocation. Government institutions need to advise and communicate more about energy subsidies in real estate and the requirements should be more applicable on office transformation instead of general requirements that apply for everyone. In addition, energy subsidies are not attractive enough to use in combination with the effort that is required to finish the request process.

Spin- off effects influence the effectiveness of energy subsidies. Energy subsidies have influence on the willingness of property developers to invest in sustainability, risks and value of the building. The literature review stated that sustainability could be seen as the new value. Trend reports conclude that sustainability will increase the value of office buildings with circa 9%. Based on gathered data, it could be concluded that the energy performance of the building will be improved with the taken measures of energy subsidies. Energy subsidies have no influence on the financial feasibility of a project. The last important conclusion is that 27% of the respondents think that energy subsidies could make transformation of *structural vacant offices* more attractive.

Gathered data illustrate that it is not effective to use energy subsidies without subsidy bureau if there is no experience and knowledge in the organisation about the request process. Energy subsidies could be effective without subsidy bureau if the property developer has experiences with energy subsidies, spin off- effects influence transformation in a positive way, request could be finished on time and if the costs of the request process weight against the financial advantage the subsidy.

Future research is recommended in the form of quantitative research about energy subsidies. Quantitative research gives the possibility to investigate a larger sample frame and gives more reliable and validated results about the effectiveness of energy subsidies. In addition, future research could be done on the influence of (energy) subsidies on transformation of structural vacant offices with quantitative research. Besides, future research is recommended on energy subsidies on municipal level to investigate the possibilities on that level.

## 1. Introduction

### 1.1 Topic description

The Dutch office market is part of the real estate market. The economic crisis had a negative impact on the real estate market and that was also applicable for the Dutch office market. One of the effects was the decreasing demand for office space. The demand decreased and the amount of m<sup>2</sup> office space increased since the start of the economic crisis in 2008 (DTZ, 2016).

As shown in figure 1.1, the amount of m<sup>2</sup> office space decreased for the first time in 2015 (Dynamis, 2017). In 2016, 12% of the office stock was for sale or rent and that is a decrease of 2,1% in relative with 2015 (Cushman & Wakefield, 2017). This decrease can be explained by an increase of demolished and transformed office buildings. The expectation is that the amount of vacancy will decrease in the following years (DTZ, 2016). The amount of m<sup>2</sup> office space did not change in residential neighbourhoods and at business parks.

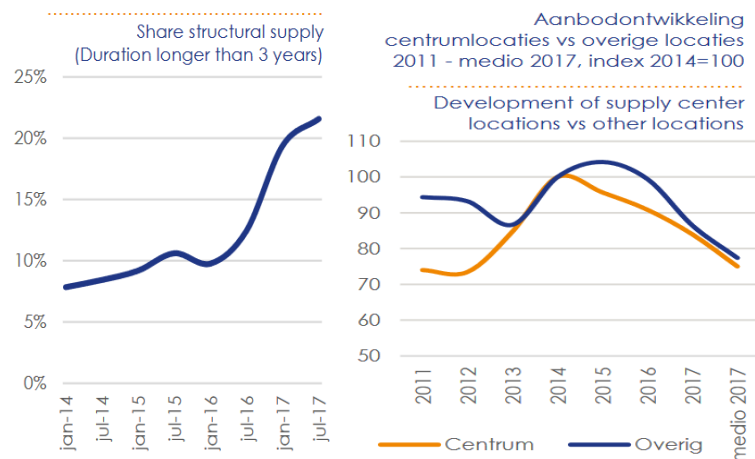


Figure 1.1 Amount of M<sup>2</sup> office space and structural vacancy, (Dynamis, 2017)

The demand for office buildings increased slowly, but this trend is not applicable on structural vacancy (Dynamis, 2017). In the first year of 2017, the amount of structural vacancy increased with almost 12% in relative with 2016 (Dynamis, 2017). Transformation is a solution to decrease the amount of structural vacancy, because these buildings are not interesting anymore for the office market (Van der Voordt, 2007).

One of the reasons to transform offices is to remove these kind of buildings from the overcrowded office market and to balance the real estate market (Bouwmeester, 2006). Besides, transformed buildings can contribute with a new function to other real estate markets, like the residential market (Van Der Voordt, 2007). Disadvantages of transformation make it more attractive to build new projects instead of transforming vacant offices. The consequence is an increasing amount of structural vacant buildings in the office market.

Meanwhile, structural vacancy has become a large problem in the Dutch office market. The government intervene and the 'Kantorentop' signed a document called 'Convenant aanpak leegstand kantoren'. This document describes appointments about vacancy in the office market (Rijksoverheid, 2010). The 'Kantorentop' consist of municipalities (VNG), provinces (IPO), national government and market operators. The most important instrument of this document is conducting discussions with the property owner about transformation. Experts doubt about this approach, because just one discussion will not lead to the transformation (SBR, 2011).

In recent years, several governmental financial instruments are used to stimulate transformation of offices, namely energy subsidies, tax credits and the VAT versus Transfer tax (RVO, 2016). Till now, there are no studies about the effectiveness of governmental financial instruments on office transformations. Therefore, this research focuses on the effectiveness of energy subsidies on transformation of vacant offices.

This research is commissioned by the external lecture 'Ontwikkeling Werklocaties' from Saxion. This lecture is focused on identifying and disseminating of effective workplace developments deployed by governments. The transformation of vacant offices is also an important spearhead of the lecture 'Ontwikkeling Werklocaties'.

## 1.2 Problem statement

As already mentioned in paragraph 1.1, there is an increasing amount of structural vacant offices. In 2016, the amount of available m<sup>2</sup> office space decreased and the demand increased slowly, although these trends do not apply for structural vacant offices (Dynamis, 2017). One of the solutions to decrease vacancy is transformation, but the disadvantages make transformation unattractive. The government intervenes with financial instruments, such as energy subsidies. Till now, there are no studies about the effectiveness of energy subsidies \*\*.

## 1.3 Relevance of the topic

This paragraph describes the field relevance, academic relevance and the relevance for the researcher.

### Relevance in the field

As already mentioned in paragraph 1.2, the effectiveness of energy subsidies on office transformations is unknown. This research will give insight if energy subsidies are effective in office transformations and illustrates property developers which governmental energy subsidies on office transformation are available.

### Academic relevance

There are enough studies about vacancy and office transformation, but there is no research about effectiveness of energy subsidies on office transformations. There are some researches about available governmental instruments. Although, energy subsidies are one of the *financial* governmental instruments. The academic relevance of this research is the focus on a relative unknown topic. Additionally, this research can be the basis to investigate more governmental instruments in real estate on effectiveness.

### Relevance the researcher

The relevance for myself is to improve my research skills on master level, get more knowledge about a relatively unknown topic. The most interesting part of this research is to find the connection between energy subsidies and the effectiveness of these subsidies on office transformations.

## 1.4 Research objective & main question

The research objective of this research is shown below:

*The objective of this research to get insight in energy subsidies on transformation of offices to formulate recommendations about the effectiveness of these subsidies.*

Through the following main research question will be given insight in the problem statement of this research:

---

*What is the effectiveness of energy subsidies on transformation of vacant offices?*

---

The main question will be categorised in several questions and sub-questions to get answer on the main question (see chapter 3).

## 1.5 Reading guide

The reading guide is focused on the chapters of the thesis. Chapter 2 illustrates the literature review about vacancy, transformation, energy subsidies and the definition of effectiveness. Chapter 3 illustrates the main research question under categorised in sub-question and translated in a research breakdown structure. The research methods are explained in chapter 4. Chapter 5 focuses on the results of gathered data and chapter 6 and 7 illustrate the conclusions and recommendations for this research.

---

\*\* During the research the focus is shifted to energy subsidies instead of three governmental financial instruments (see chapter 4 and appendix B)

## 2. Literature review

*This chapter presents an overview of the chosen research topic. The literature review concludes more information about structural vacant of offices, transformation, governmental financial instruments and the effectiveness of these instruments.*

### 2.1 Vacancy in office buildings

Vacancy is needed to get a flow through the real estate market (Remoy & Van Der Voordt, 2011). Structural vacancy is the worst form of vacancy, because these buildings are already vacant for more than three years and have a negative influence on the real estate market and the community (EIB, 2010). Besides structural vacancy, there are other forms of vacancy (Hulsman & Knoop, 1998):

- **Initial vacancy:** vacancy that occurs when a developer generate a new building in the market.
- **Frictional vacancy:** vacancy that is needed to make relocations possible in the real estate market.
- **Conjectural vacancy:** the consequences of conjectural caused fluctuations in demand and supply.

In the sixties, the Dutch economy was characterized by a period growth. This growth caused that a slowly changing industrial economy changed in a services economy with a growing demand for commercial properties (Van Gool, Jager & Weisz, 2001). This development caused a growing increase for office buildings. After years of extension the office market changed radically. The amount of needed office space decreased and this caused an increase in the amount of available m<sup>2</sup> office space. This radical change led to unbalanced situations between supply and demand (Gelinck, 2007). The structural vacancy increased and experts concluded that the amount of vacancy was more grown than in previous years.

In 2016, 12% of the office stock was for sale or rent and that is a decrease of 2.1% in relative to 2015 (Cushman & Wakefield, 2017). This decrease can be explained through an increase of demolished and transformed offices. A vacancy rate of 5 á 6% is needed to have a healthy market forces in the office market (Van Der Voordt, 2007). Raatgever (2014) supports that a healthy vacancy rate of 5% is needed. Figure 2.1 showed that the vacancy rate was already unhealthy before the economic crisis in 2008 (CLO, 2016). The expectation is that the amount of vacancy will decrease in the following years, but the amount of structural vacant offices will not (DTZ, 2016).

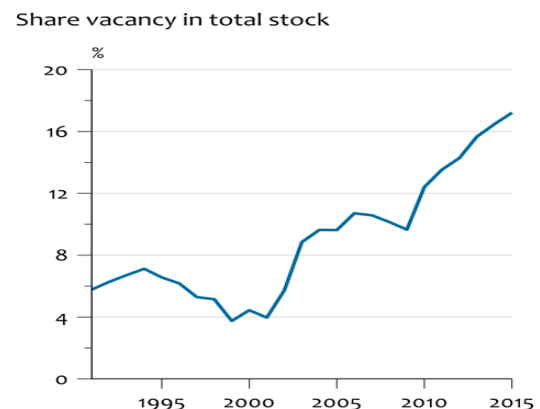


Figure 2.1: Vacancy rates office market, (CLO, 2016)

In 2016, approximately 23% of all vacant office buildings are structural vacant. These buildings are obsolete and do not fit to the current demand in the market (Remoy & Van Der Voordt, 2011). Overproduction is one of the reasons of structural vacancy, because new buildings offer more high-qualified m<sup>2</sup> office space. The office market needs to enable less production of new office buildings. Structural vacant office buildings have to be renovated to meet the current demand. Remoy (2007) concludes that the office market is changed in a replacement market. Structural vacant office buildings are an example of the replacement market, because office users left these buildings behind and move to new developed buildings (Remoy, 2007). Bullen & Love (2010) support Remoy's conclusion and argue that the lifecycle of the building has influence on the performance of the building. The useful and effective life of office buildings is determined by the degree of obsolescence. Obsolescence can be under categorised in the following types of obsolescence (Langston & Smith, 2011):

- **Physical obsolescence:**  
The building experiences natural decay and accelerated deterioration will cause reduction of the physical performance of the building. This will lead to obsolescence as result of the age of the building.
- **Economic obsolescence:**  
The period of time that a building needs to be the 'least cost alternative' for meeting the strategic objectives of the investor. This kind of obsolescence can also be the need for locational change.
- **Functional obsolescence:**  
The function of the buildings is based on owner objectives, but a change in owner objectives can lead to functional obsolescence, because the purpose for which the building was designed can differ.
- **Technological obsolescence:**  
Expected lower operating costs and a greater efficiency can encounter that the building is technologically no longer the best choice. Replacement of the building is undertaken, because of the changing costs.
- **Social obsolescence:**  
Changing demand for behavioural changes in the society can influence this kind of obsolescence.
- **Legal obsolescence:**  
This kind of obsolescence is caused by a change in safety regulations, environmental standards or building ordinances.

Structural vacancy is often a qualitative and quantitative mismatch between the performance of the building (Koppels, 2014). DTZ (2012) concludes that structural vacancy prevents on buildings that have several defects, like technical deficiencies, bad parking and accessibility. Structural vacant office buildings are mostly located on mono-functional office locations with a low level of public and commercial facilities and services (Remoy, De Jong & Schenk, 2011). The change to rent these kind of buildings again is much smaller in relative to other buildings without these kind of defects.

The economic crisis is one of the cyclical causes that increased the amount of structural vacant offices. The decrease in employment of office jobs is the largest reason of vacant offices (Zuidema, 2012). Bak (2016) concludes that the increase of vacancy is not only caused by the decrease in employment, because the demand for office space decreased much more than the decrease in employment. Another cause for the changing demand is the trend New Ways of Working (NWOW). A vision to increase the efficient and effectiveness of work and make work more enjoyable for the employee and the organisation (Bijl, 2009). The expectation is that NWOW will lead to a decrease in needed office space (Van Elp & De Kok, 2011). This conclusion is based on the expectation that an organisation needs fewer workspaces. Zuidema (2012) and Ris (2012) conclude that NWOW not necessarily lead to space savings, because the demand for other working areas increased, such as meeting rooms, concentration rooms and subsistence rooms. The needed floor area per workspace will increase and the needed floor area per employee will decrease. This will be caused by flex working and more collaboration between employees. Office buildings needs to be more flexible to catch up the growing demand for better and more luxury offices to function as meeting spaces (Claassen, 2011).

A vacant office has a negative effect on the book value of the building (Ris, 2012). The book value is based on investments in the frame assembly of the building and the market value is based on the current market situation. The market situation changes all the time and that will influence the value of the building. High book values influence the amount of transformations, because this remains too costly (Ris, 2012). In most of the cases, transformation of an office building will not produce much profit (Beerlage & Van Bree, 2012). Because of that, transformation should be seen as a way to optimise costs, because some profit is more than nothing.

Structural vacant offices influence the society. The environment of the building can be impoverished (GeoTax, 2012). Therefore, it is important to focus on the spatial developments to avoid more vacancy (Ris, 2012). The adverse effects that can arise by structural vacancy are shown in figure 2.1.

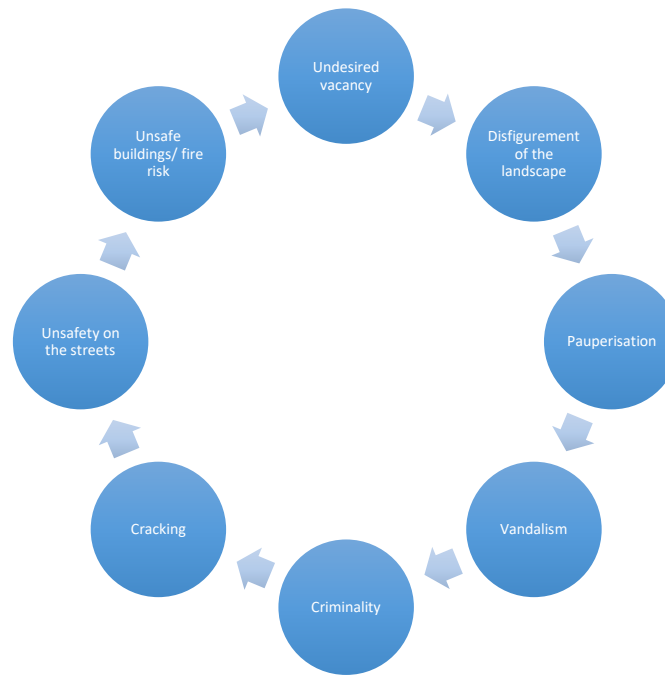


Figure 2.2: Vicious circle adverse effects structural vacancy, (GeoTax, 2012)

## 2.2 Transformation of office buildings

One of the solutions to decrease the amount of structural vacancy is transformation (Van Der Voordt, 2007). Almost 23% of the vacant office buildings are structural empty and transformation is the best solution to remove unmeritorious office buildings from the market (Bouwmeester, 2006). This conclusion is supported by Heath, adaption of the building is a good solution to decrease the amount of structural vacant buildings in the office market (Heath, 2011). By example, residential conversion within city centres is a good tool of sustainability and regeneration.

Transformation of office buildings has several definitions. According to Rekenkamer Amsterdam (2013), *Transformation of office buildings is the change of an already existing vacant office building in another function*. Hek (2004) has a different definition for transformation: *the set of measures that is needed to change the original function of the building in a new function wherein the physical appearance of the building also changed*. Remoy's (2014) definition is the most comprehensive and will be used as definition: *Transformation is a major change of the vacant building itself and the function of the building*.

The transformation process consists of the following phases (Andriessen, 1999 and Morsinkhof, 2007):

- **Initiation phase:** the intention to transform a building in a certain function and doing research about the feasibility of this transformation.
- **Definition phase:** investigating how the transformation plan can be incorporated into the building with a Program of Requirements.
- **Development phase:** investigating how the development can be done, through a preliminary design and final design.
- **Construction preparation phase:** preparation of the construction and a translation of the design in final construction drawings, material performance requirements, administrative conditions and technical descriptions.
- **Realisation phase:** actual execution of the construction phase and the completion of the building.

Morsinkhoff (2007) conclude that the length of time of a transformation process differs per transformation and this makes it impossible to give an average length of time. The regular building licence of a transformation project takes already 8 weeks and could be extended with 6 weeks (Wabobank, 2017). The extended procedure of the Wabo takes 26 weeks and is needed when the project is in conflict with the 'Bestemmingsplan'.

Investment factors are an important part of transformation. Investment factors determine the feasibility of the transformation project and influence the potency of a project for investors and property owners (Remoy, 2013). The most important investment factors for transformation are shown below (Van Der Voordt, 2007):

- **Functional:** aspects of the market, location & building itself determine the functional feasibility.
- **Technical:** constructional- and technical features of the building determine the technical feasibility.
- **Financial:** revenues and costs determine the financial feasibility of the project.
- **Juridical:** legalisation of the government determine the juridical feasibility of the project.
- **Cultural:** presence of cultural historical aspects in the buildings determine the cultural feasibility.
- **Organisational:** which stakeholders needs to be involved by this project?

The success of transformation depends on the function which is desirable in a particular area (Arcadis, 2013). Transformation can be reviewed with several instruments, like the 'Leegstandrisicometer' and 'Transformatiepotentiometer' (Van Der Voordt & Gereadts, 2007). These instruments are needed to determine the feasibility of transformation and are shown below:

- **Leegstandrisicometer**  
This instrument determines in an early stage which office buildings will be vacant in the future and measures the potencies and risks of the office market.
- **Transformatiepotentiometer**  
This instrument consists a number of checklists that evaluates the potency to transform office space into housing and can be used to determine the investment factors of a transformation project.

The transformation perspective of office demand depends on three factors: vacancy duration, the cause of the vacancy and municipal policy (Van Der Voordt, 2007). Property developers are more willing to transform a building if the market developments, the building and the location support the project.

Transformation sounds like a solution, but has several disadvantages. One of these disadvantages is the financial feasibility, because investment costs for transformation are relatively high (Heffels, 2012). These costs have a price-increasing effect on the exploitation of the building. Secondly, building a new project is easier than transforming an existing building, because the requirements for an office building are different than requirements for other properties. Finally, existing office building are based on the technical requirements of the construction year, but these requirements change all the time. The possibility exists that the office building is technically outdated (Heffels, 2012). Ten fourth the risks of transformation are higher than the risks of building a new project, because transformation is focused on an existing building and that will increase the development risks and the investment costs (Gelinck & Benraad, 2011). These examples of disadvantages to transform office buildings makes it more attractive to develop a new project.

### 2.3 Governmental financial instruments; energy subsidies, VAT versus Transfer Tax, Tax credit

In the Netherlands, the government is the highest authority with a parliamentary democracy (Overheid, 2016). The Netherlands has an elected government and a king or queen as the head of state. At regional level, this democracy divided into provinces and at local level into municipalities. As already showed in figure 2.1, structural vacancy is a problem in the office market and government institutions can intervene with several instruments. Governmental instruments are part of policy. Policy is a plan of the government with a coherent set of means and goals (Rekenkamer Amsterdam, 2013). Hoogerwerf's (2008) definition of policy is the strive to achieve certain goals with several recourses in a certain period.

The central elements of policy are shown in figure 2.3. The most important part of policy is a central policy target. This target needs to be clear and formulated well. Besides, the intended social effects are needed to explain the relevance of policy. Trammels of policy indicates performance targets that policy needs to achieve and which intermediate steps are needed to bet the instruments. These instruments are the way how the targets in policy needs to be achieved and by whom. Besides, the budget what is available for the policy should be recorded.

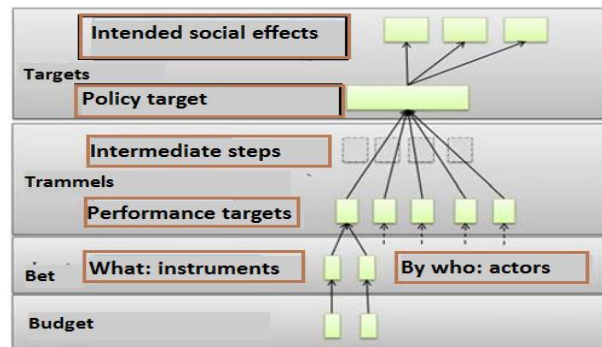


Figure 2.3: Central elements policy,  
(Rekenkamer Amsterdam, 2013)

As shown in the figure, instruments are the bet of policy and can be used to pursue policy. One of these instruments are financial instruments. Financial instruments are used to stimulate desirable and undesirable behaviour in the society. Examples of financial instruments are subsidies, permits and financial incentives to send people in a desired direction (Rekenkamer Amsterdam, 2013).

This research is focused on the financial instruments on transformation of (structural vacant) offices. Not all financial instruments on transformation of offices are analysed in this research. The literature is focused on the following financial instruments: energy subsidy, VAT versus transfer tax, vacancy certificates and tax credit. The instruments are analysed in general and will be further investigated in expert interviews. Zijlstra (2015) concludes in his research 'Kansen voor kantoren' that there is no clear overview of governmental instruments for offices and that influences the transparency of these instruments, because the users of the instruments have no idea which instruments are available.

### 2.3.1 Financial instrument 1: Energy subsidies

Sustainability is important for each kind of real estate and is getting more important (DTZ Zadelhoff, 2016). The unstable energy market will threat the global-economy capital markets (CRE, 2016). New developments, like transformations of real estate needs to be sustainable and the environmental standards will increase to achieve this (PWC, 2015). Sustainability could be seen as the new value of real estate (PWC, 2015).

One of the targets of government institutions is to improve sustainability in offices with new regulations, like the label C duty in 2023 (RVO, 2017D). Circa 53% of the offices does not conform the label C duty, but these offices needs to have label C or better in 2023 (RVO, 2017D). KVMC (2017) and Schootstra (2017) conclude that improving the sustainability of the building will increase the value of the office building. Other new sustainability measures of the government that influence offices are the tightening of the EPC (Energieprestatiecertificaat) which illustrates how much the average energy use must be after transformation of the building (Van Dijk, 2017). Besides, 'Wet Milieubeheer' forces property developers to take all measures as mentioned in this law which could be earned back within five years. This regulation is applicable on offices with an energy use of 50.000 kWh or 25.000 M<sup>3</sup> gas (Van Drimmelen, De Jong, Steenbergen & Van Keulen, 2017). The regulation is applicable on 80% of the offices in the Netherlands. Energy subsidies can stimulate investing in sustainability and are financial interesting to use in transformations (Gmelich, 2015). The economic growth influences the investment willingness of property developers to transform offices in more sustainable buildings (Vaneker, 2017).

The emission of subsidies could be done on national, provincial and municipal level (Zijlstra, 2015). For energy subsidies, there are also opportunities on European level. The 'Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling' (EFRO) is a program on European level which operates on regional level in the Netherlands (EFRO,2017). The EFRO wants to strengthen the economic and social cohesion to create balance between the regions in the European Union (EFRO,2017). The investments of the EFRO are focused on innovation & research, digital agenda, supporting MKB and a low carbon- economy.

In the Netherlands, the EFRO has a budget of €507 million given by the European Union and is only focused on the low- carbon economy and innovation to stimulate sustainability (Rijksoverheid, 2017). The execution will be done on regional level by Samenwerkingsverband Noord- Nederland, GO Oost Nederland, Kansen voor West and OP Zuid. The energy subsidies on European level are part of the 'EFRO program 2014-2020' and the completion on regional level differs per organisation.

Commissioned by diverse ministries and the European Union, the Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) arranged most national energy subsidies (RVO, 2017). The RVO offers diverse subsidies and funding possibilities for all sectors and countries. On national level are no specific energy subsidies for office transformations (RVO, 2017). In addition, there could be energy subsidies that offers also possibilities for the transformation of offices, but it is unclear how these energy subsidies could be used in office transformations. According to Hietveld (2017), there are generally no subsidies who are specific focused on transformation of offices. Vaneker (2017) and Van Dijk (2017) agree and conclude that there are several fiscal energy subsidies with possibilities for office transformations, namely the EIA, MIA/VAMIL, ISDE and SDE +. These energy subsidies are focused on stimulating sustainable investments and can be used in office transformations. In addition, these energy subsidies can also stimulate property developers to invest more in sustainability to fulfil the label C duty.

In the Netherlands, there are 12 provinces and each province has his own policy. Energy subsidies could be given by each province and that influences the transparency of energy subsidies. Drahmman (2015) agrees and concludes that more transparency is needed for the division of energy subsidies, because it is unclear if a project qualifies the requirements of energy subsidies and can be used in that project. In addition, the allocation of energy subsidies on different levels influence the transparency of energy subsidies. This also applicable on regional level, because each province could have several energy subsidies. In a further stage of this research, government institutions will be interviewed about the available energy subsidies and if these could be used in office transformations.

### 2.3.2 Financial instrument 2: VAT versus Transfer tax \*\*

The VAT- integration levy is a national financial instrument and has been abolished since January 2014. This abolishment is financial interesting for developers, investors and property owners that wants to transform a building into rental housing (Gelinck, 2013). The fiscal tax reassessment of 21% is based on the property value and is levied when the first rental housing is completed. In some cases, buildings were already owned for years and the VAT was already paid. The integration levy was one of the disadvantages of transformation. The integration levy does not have to be paid if the building will be transformed in sale houses (Endhoven, 2012). The abolishment of the integration levy ensures a decrease in the investment costs of transformation.

### 2.3.3 Financial instrument 3: Tax credit \*\*

Since 2013, property owners who have more than 10 rental houses with rents up by the deregulation thresholds needs to pay levy (RVO, 2016). The Tax credit is a National financial instrument and is not only for particular owners, but also for social housing organisations. The basis of the levy consists the total WOZ- value of all rental houses of the property owner. This will be decreased with 10 times the average WOZ- value of these rental houses. Based on this basis, the levy will be calculated (RVO, 2016). Lessor levy makes transformation less interesting, but the government chose to stimulate socially desirable investments, like office transformations. Since 2014, property owners who transformed offices into social housing get a tax credit of €10.000,- per realised rental housing (RVO, 2016). The minimal investment needs to be more than €25.000,-. This tax credit will be deducted from the levy that needs to be paid. This should make it more interesting for property owners to develop structural vacant offices into social housing.

---

*\*\* During the research the focus is shifted to energy subsidies instead of three governmental financial instruments (see chapter 4 and appendix B)*

### 2.3 Effectiveness of governmental instruments

The government formulated the following definition, effectiveness of policy is the extent to which policy targets of the commitment of instruments is realised (Rijksbegroting, 2016). Figure 2.4 illustrates the definition of effectiveness based on results chains that can be used for the elaboration of policy.

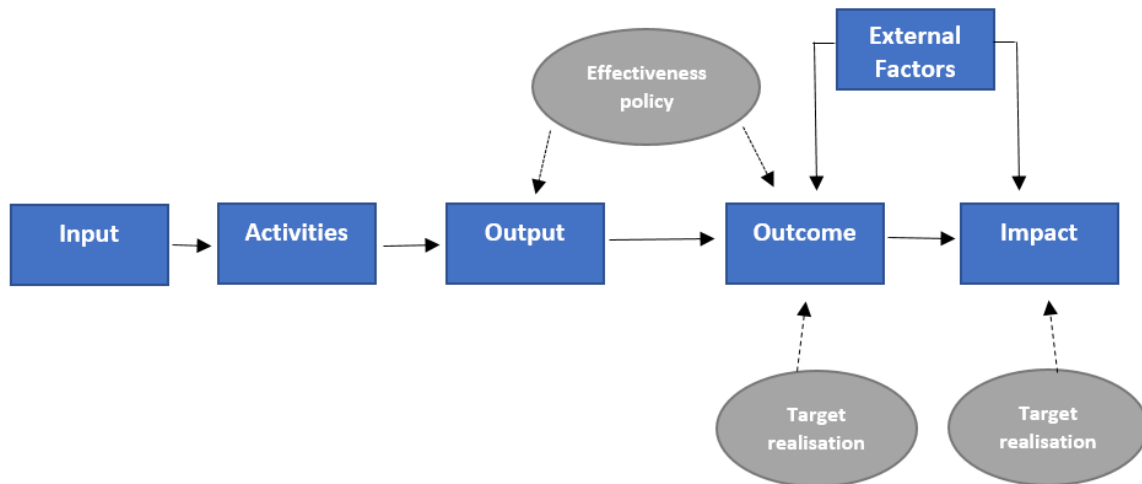


Figure 2.4: Elaboration policy, (Rijksbegroting, 2016)

The explanation of the variables is shown below:

- **Input:** People and recourses that are needed,
- **Activities:** Implemented instruments which are needed for these recourses.
- **Output:** Delivered performance of these activities.
- **Outcome:** Direct effects of the performance.
- **Impact:** Eventually gained change in the society.

The outcome and the impact can be influenced by policy and external factors. These variables determine realisation of the policy and performance targets (Rijksbegroting, 2016). As already mentioned in the definition of effectiveness, instruments are needed to achieve policy targets. The causality between performance (output) and effects (outcome) must be calculated to measure the effectiveness of policy (Rijksbegroting, 2016).

The causality between performance (output) and effect (outcome) can be measured according to the Maryland Scientific methods Scale (MSMS). This method is developed by Sherman in 1997 and is used to establish the quality of impact studies (Farrington, 2002). Besides, MSMS is a method to judge about the effectiveness and working of causations between performance and effects. Bateson concludes: MSMS is based on a five- point scale to classify the strengths of used methodologies in ‘what works’ and ‘what is the effectiveness’ studies (2011). The five- point scale is explained below (Rijksbegroting, 2016):

- **Level 1:** The observation of correlation between outcome variable and policy measure at a single point of time.
- **Level 2:** Score on the outcome variable before and after the implementation of the policy measure (without comparable group).
- **Level 3:** Score on the outcome variable before and after the implementation of the policy measure (measured in a similar and experimental focus group)
- **Level 4:** Score on the outcome variable before and after the implementation of the policy measured in experimental settings with focus groups. Besides, other (external) factors that can influence the causality needs to be controlled as much as possible.

- **Level 5:** Score on the outcome variable before and after the implementation of the policy measure wherein the policy measure has been measured to an experimental and focus group at a random time (experimental design).

The explanation of the five-point scale is visually discussed by Matthews and shown in figure 2.5. The explanation of the levels is in line with above- mentioned explanation.

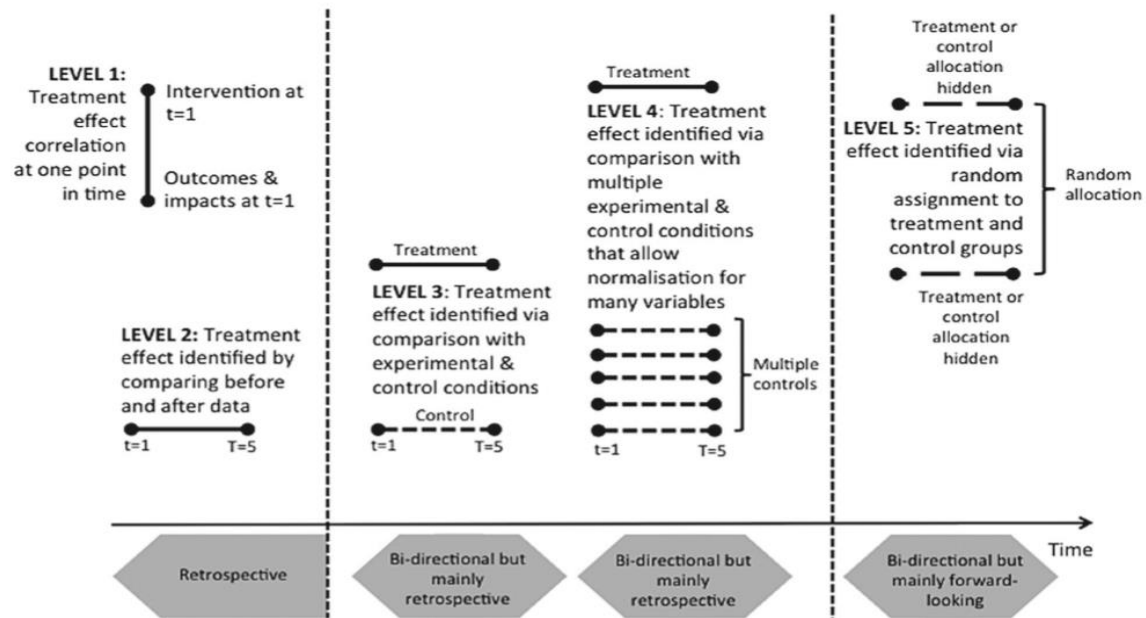


Figure 2.5: Visual reproduction MSMS, (Matthews, 2015)

Rijksbegroting (2016) concludes that conclusions about the effectiveness of policy instruments can be made if the policy is measured at level 3 or higher. Level 1 is least robust and level 5 is the most robust way to measure the effectiveness of policy and the instruments. Robustness is the extent to which MSMS deals with several selection preconceptions inherent to the evaluation of the policy. In this case, two similar groups are compared in an experiment. One group is based on the used policy and the other group does not. These groups are needed to measure effectiveness of policy.

Level 3 and 4 are examples of a quasi-experiment, because the compared groups are not 'at-random' chosen by the researcher. The practice should result that these groups are similar to each other (Rijksbegroting, 2016). Level 2 is based on the measurement in a time period that is set for the policy. This level is the most suitable if results in a certain time period are important.

## 2.4 Conceptual model

The conceptual model is shown in figure 2.6 and is based on the central elements of policy, the elaboration of policy and the Maryland Scientific Methods Scale. **Correlation** between **Output (performance)** and **Outcome (effects)** variables is needed to determine and measure effectiveness of policy instruments. The orange and grey part of the model are the basic for this research, namely the effectiveness of energy subsidies. The grey part illustrates how effectiveness of these instruments can be measured.

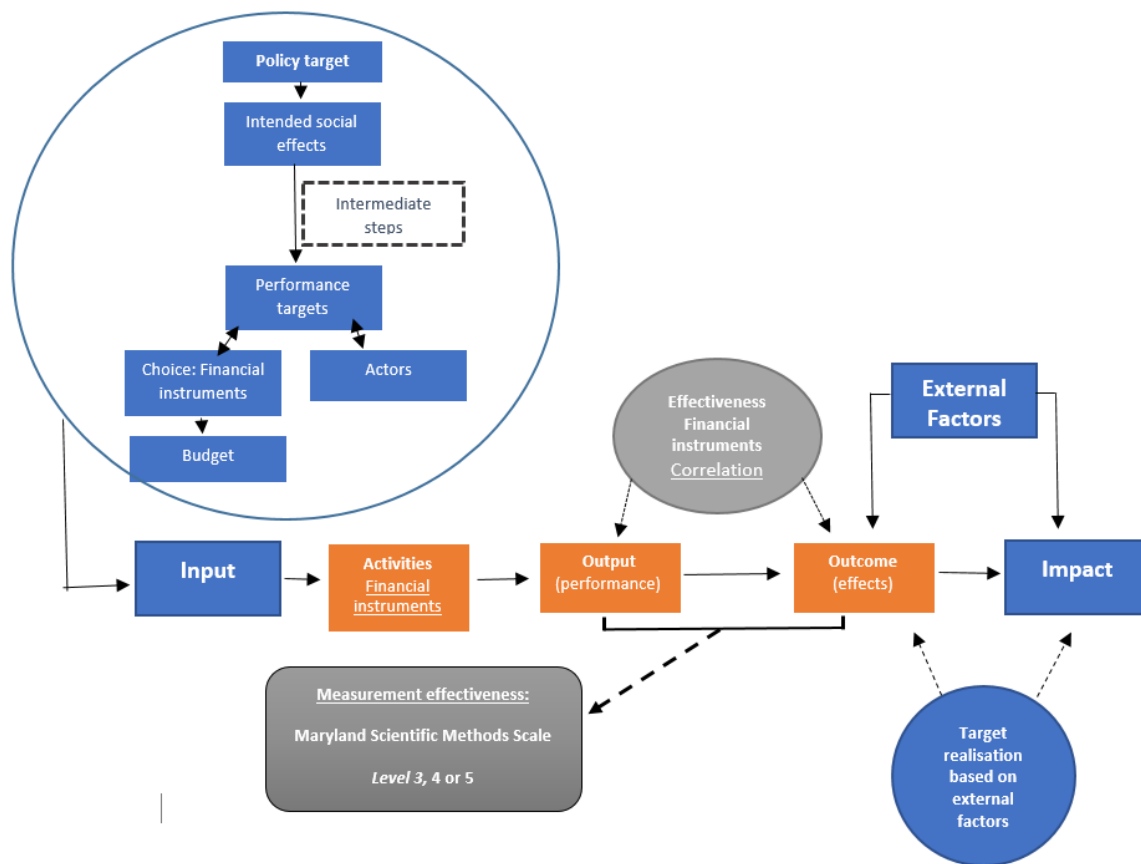


Figure 2.6: Conceptual model

\*\* During the research is determined to replace the MSMS method for self-developed model (see chapter 4 and appendix B)

### 3. Research objective, questions and operationalisation

*This chapter illustrates the research objective, research questions and the research breakdown structure.*

#### 3.1 Research objective

The research objective gives insight in the aim that the researcher will achieve by finishing the research (Lewis & Saunders, 2009). The objective of this research is:

---

*The objective of this research is to get insight in energy subsidies on transformation of offices to formulate recommendations regarding the effectiveness of these subsidies.*

---

#### 3.2 Research questions

As already mentioned before, the following main question will be answered in this research:

---

*What is the effectiveness of energy subsidies on the transformation of offices?*

---

The research question are under categorised in several sub-questions to give a better answer on the main question of this research (SQ):

**SQ.1:** What is the opinion of experts on the effectiveness of energy subsidies on transformation of offices?

- 1.1: Which energy subsidies on transformation of offices are relevant on European, national and provincial level and why?
- 1.2: What is the influence of energy subsidies on transformation?
- 1.3: What are experiences and improvement points of energy subsidies on transformation in the perspective of experts?

**SQ.2:** What is the opinion of government institutions on the effectiveness of energy subsidies on transformation of offices?

- 2.1: Which energy subsidies are implemented by government institutions and why?
- 2.2: What are the performance targets for these energy subsidies?
- 2.3: What is the influence of energy subsidies on investing in sustainability and structural vacant offices?

**SQ.3:** What is the opinion of property developers on the effectiveness of energy subsidies on transformation of offices?

- 3.1: Which energy subsidies are already used by property developers and why?
- 3.2: What is the influence of energy subsidies on investment decisions on transformation of offices?
- 3.3: What is the effect of these subsidies on real estate in terms of value, investment willingness and structural vacancy?
- 3.4: What are experiences and improvement points of energy subsidies on transformation in the perspective of property developers?

**SQ.4:** What is the effect of implementing energy subsidies on transformation of offices and structural vacancy of these properties?

- 4.1: What is the correlation between performance (output) and effects (outcome) of energy subsidies on transformation of offices to formulate a definition about effectiveness of energy subsidies according to the results of previous sub questions?

#### 4.2: In what way is the effectiveness of energy subsidies affected by external factors in the market?

### 3.3 Operationalisation

This paragraph describes definitions of key-words that will be used in this research. An operationalisation of key-words avoids unclearness about the definition of the key-word.

**Transformation** is a major change of the building itself and the function of the building (Remoy, 2014).

**Structural vacant buildings** are empty for more than 3 years empty and the possibility to rent these buildings again is small. (EIB, 2010). Remoy & Van Der Voordt (2011) support this definition, structural vacant buildings are empty for more than three years and have a negative influence on the real estate market and the community.

**The government** is the highest authority with a parliamentary democracy (Overheid.nl, 2016). The Netherlands has an elected government and a king or queen as the head of state. At regional level, this democracy divided into provinces and at local level into municipalities.

**Governmental financial instruments** are part of policy of the government. Hoogerwerf's (2008) definition of policy is the strive to achieve certain goals with several instruments in a certain period. This research is only focused on the financial instruments, like VAT, vacancy certificates and tax credit. Financial instruments are used to stimulate desirable and undesirable behaviour in the society. Examples of financial instruments are subsidies, permits and financial incentives to send people in a desired direction.

**Effectiveness of policy instruments** is the extent to which policy targets due to the commitment of instruments is realised (Rijksbegroting, 2016). The effectiveness of financial instruments can be identified according to the Maryland Scientific Method Scale which measured the causality between outcome (effect) and output (performance). The causality between performance (output) and effects (outcome) measures the effectiveness of instruments (Rijksbegroting, 2016).

**Maryland Scientific Method Scale** is developed by Sherman in 1997 and is used to establish the quality of impact studies (Farrington, 2002). Besides that, MSMS is a method to judge about the effectiveness and working of causations between performance and effects. Bateson concludes: SMS is based on a five- point scale to classify the strengths of used methodologies in 'what works' and 'what is the effectiveness' studies (2011). Rijksbegroting concludes: conclusions about the effectiveness of the instruments can be made if the policy is measured at level 3 or higher (2016). Level 1 is least robust and level 5 is the most robust way to measure the effectiveness of policy and the used instruments. Robustness is the extent to which MSMS deals with several selection preconceptions inherent to the evaluation of the policy.

### 3.4 Research breakdown structure

Figure 3.1 presents the breakdown structure of the main question. This framework illustrate the relationship between the main research question and the sub-questions.

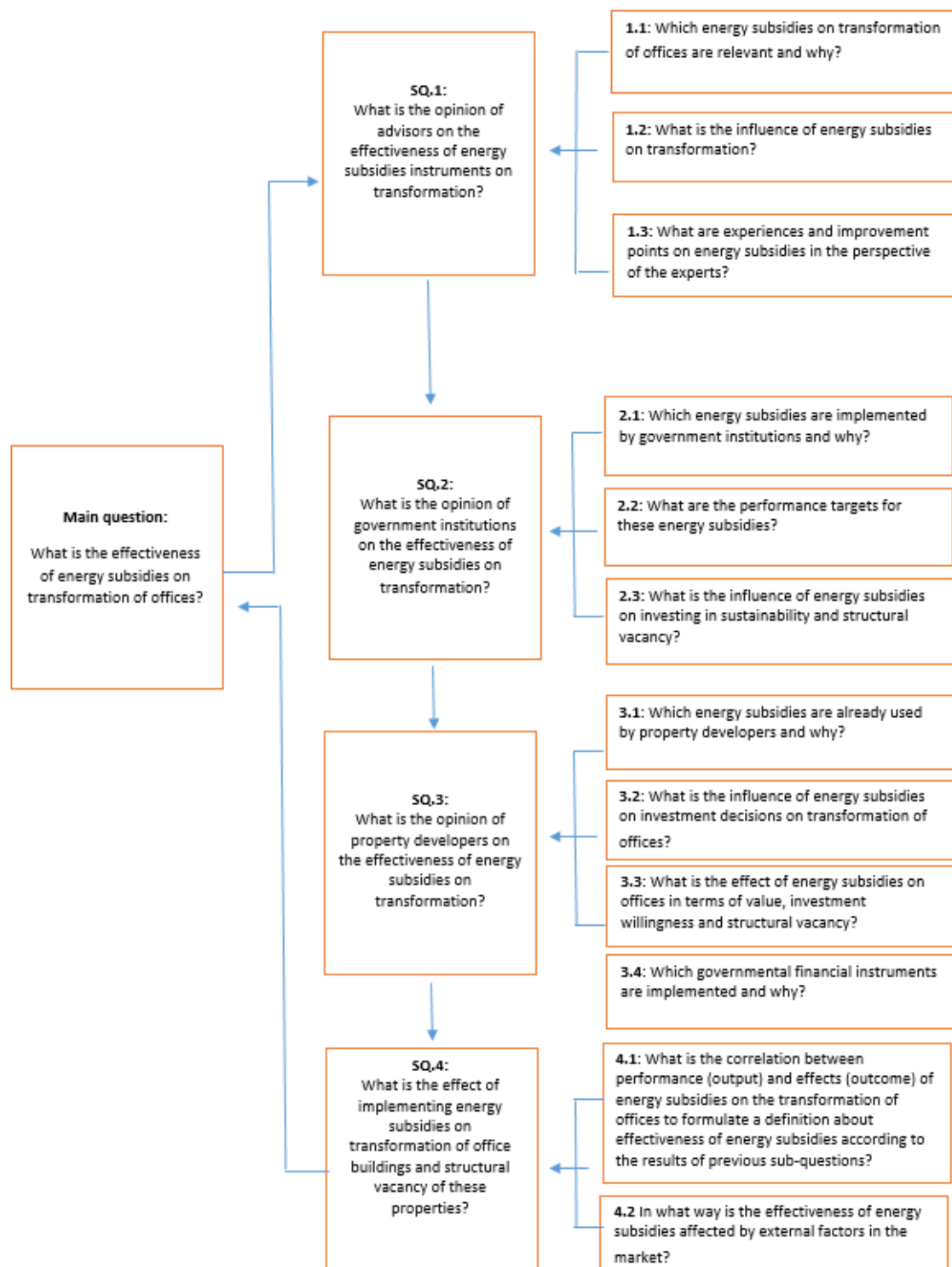


Figure 3.1: Research breakdown structure

## 4. Research methods

*This chapter focuses on the research strategy, data collection and sampling. Furthermore, this research describes how data will be analysed. Finally, the limitations, validity and liability are enclosed in this chapter.*

### 4.1 Research strategy

The approach of this research is an inductive approach, because SQ.1, SQ.2, SQ.3 and SQ.4 are focused on getting a better understanding of the adoption of energy subsidies on transformation of offices. The results of the first three sub questions are input for defining effectiveness which will be translated in a decision tree model (SQ.4). This model will be a non-existing model developed by the researcher what gives insight in several situations that define effectiveness of energy subsidies in the transformation of offices.

The purpose of this research is an exploratory study in the first place. This research is focused on clarifying the understanding of a problem (Lewis & Saunders, 2009). A qualitative approach would fit an inductive explanatory study (Lewis & Saunders, 2009). Qualitative research is focused on determining specifics of a certain situation and measurement in words (Boeijs, 2010). This research is focused on a qualitative approach through interviews with experts, a multiple case study with government institutions and property developers and additional document analyses about energy subsidies to enlarge and formulate a theory about the problem of this research.

The effectiveness of energy subsidies on office transformation is unknown and this research is focused on investigating that problem. Besides, another problem is that there is no transparency which energy subsidies could be used in the transformation of offices by property developers (see chapter 2). This needs to be investigated, before there could be made a conclusion about the effectiveness of energy subsidies on office transformations. In the literature review, the finding about missing transparency is also confirmed by Zijlstra (2015) who investigated the availability of governmental instruments on vacancy in the office market with an inductive qualitative research. This research is focused on all governmental instruments that could be used for offices, but the research approach is comparable with this research. Zijlstra did document analyses about the inventory of governmental instruments on national, provincial and municipal level and supports this with two case studies. One of these case studies is in perspective of the largest municipalities in the Netherlands and the other case study is focused on office transformations who used governmental instruments. There are no comparable researches who are focused on governmental energy subsidies in real estate.

### 4.2 Data Collection & Sampling

This paragraph describes the sampling technique, sample frame, and the sample versus the population of this research.

#### 4.2.1 Sampling technique/ data collection technique

As already mentioned before, SQ.1, SQ.2 and SQ.3 are focused on an inductive qualitative analysis. The general approach of these sub- questions is to gather data from experts (SQ.1), government institutions (SQ.2) and property developers (SQ.3). This will be done with in-depth interviews and additional document analyses that could be linked with energy subsidies. Besides, SQ.2, SQ.3 and SQ.4 are part of a multiple case study which is explained below:

In the first place, data will be collected through in-depth interviews with three experts. There is chosen for three experts, because the other in-depth interviews are based on three property developers and three government institutions which are part of a multiple case study. In this way, there is a balanced mix of respondents with different perspectives on energy subsidies, which could be compared in the results of this research. The expert interviews illustrate the opinion of experts about available energy subsidies on office transformations, the influence of these subsidies on transformation and the experiences of the experts with energy subsidies.

Experts need to have knowledge and an independent view about energy subsidies, because that will improve the reliability of this research. Organisations like government institutions and subsidies bureaus are excluded as an expert, because these kinds of organisations are part of the core business which could make it hard to be critical about energy subsidies.

The second step is to collect data from government institutions on provincial, national, and European level. The provinces of the Netherlands (regional energy subsidies), Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (national energy subsidies) and organisations who arranged the European energy subsidies are contacted per mail to get more information about the availability of energy subsidies for offices and the choice why these subsidies are implemented or not implemented.

Based on expert interviews, additional document analyses and the mail contact with government institutions, **three cases are selected** as part of a multiple case study. Lewis & Saunders (2009) conclude that a case study can be seen as a way of doing field research about a topic within a certain context. As shown in figure 4.1, the case studies are based on different situations which make it possible to get an idea about energy subsidies in different perspectives. In each case a property developer will be interviewed and a government institution or a subsidiary of a government institution. Figure 4.1 illustrates how the three cases are selected.

| Case                                                       | Involved organisations          | How selected?                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>Case 1: Request energy subsidies</u></b>             | Province of Overijssel          | <u>Requirement:</u> the institution has an energy subsidy which is used in office transformations. <u>Selected:</u> based on the mail contact with all government institutions part 1. The energy subsidy of this province is used by offices and both organisations were open for an interview.                        |
|                                                            | DC Vastgoed                     | <u>Selected:</u> DC Vastgoed did request for an energy subsidy of the Province of Overijssel. DC Vastgoed did the most recent request and is found in the ranking table of the Province which illustrates which organisations did a request.                                                                            |
| <b><u>Case 2: Used energy subsidies national level</u></b> | JOINN!                          | <u>Requirement:</u> office transformation in which an energy subsidy is used.<br><u>Selected:</u> based on the connections of the researcher.                                                                                                                                                                           |
|                                                            | Hezelburcht                     | <u>Selected:</u> based on the connections of JOINN!. Hezelburcht is the advisor of JOINN! and did the request for the energy subsidy.                                                                                                                                                                                   |
| <b><u>Case 3: Consciously use no energy subsidies</u></b>  | Heilijgers Projectontwikkeling, | <u>Requirement:</u> consciously used no energy subsidies in office transformations.<br><u>Selected:</u> randomly, more property developers are contacted with the question if energy subsidies are used. Only Heilijgers was open for an interview and consciously used no energy subsidies.                            |
|                                                            | OMU                             | <u>Requirement:</u> government institution or subsidiary of a government institution which have no energy subsidies consciously.<br><u>Selected:</u> based on the results of the interview with Heilijgers who indicated that the OMU is a subsidiary of the province of Utrecht and stimulates office transformations. |
|                                                            | Midpoint Brabant                | <u>Requirement:</u> government institution or subsidiary of a government institution which have no energy subsidies consciously.<br><u>Selected:</u> based on the mail contact with the province of Noord Brabant. <i>Midpoint is an additional interview (see paragraph 4.2.2).</i>                                    |

Figure 4.1, Case selection

Based on figure 4.1, it can be concluded that this research is focused on non-probability sampling. This research does not involve random sampling except for the property developer in case study three (Lewis & Saunders, 2009). The in-depth interviews with advisors can also be seen as expert sampling, because these experts will be selected based on knowledge, experiences, and interdependency (Lewis & Saunders, 2009).

Data in-depth interviews is collected in a sample frame of ten in-depth interviews with only open questions. Each interview takes circa one hour and will be recorded. The interviews need to retrieve enough data to answer each sub question and the main question. Therefore, a list of themes with possible questions is made to prepare the interviews (appendix A). The possible questions could be seen as a guideline for the researcher to get insight in the topics that needs to be asked. During the interview, questions could be removed or added, based on the given answers of the respondent. A benefit of an in-depth interview is the opportunity to ask additional questions if this is needed (Verhoeven, 2011).

The last sub question (SQ.4) is focused on an inductive qualitative analysis to collect data. Based on previous results as found in interviews, document analyses and the mail contact with government institutions a model will be developed to formulate a definition about the effectiveness of energy subsidies. This model will be a non-existing model what gives insight in several situations that defines the effectiveness of energy subsidies in the transformation of offices.

#### 4.2.2 Sampling frame

The sample frame of this research consists of 10 respondents who are interviewed with in-depth interviews and the government institutions on European, national, and provincial level who are contacted per mail. Appendix C illustrates an overview of the respondents who are included in the sample frame of the in-depth interviews and the connection of these respondent with real estate related energy subsidies.

#### Experts

As mentioned earlier, experts need to have experience, knowledge and an independent view about energy subsidies (see section 4.2.1). The following respondents are chosen:

- Respondent 1: Peter de Jong
  - Professor/lecturer/ researcher in Management in the Built Environment- Building economics (Real Estate & Housing) at the TU Delft
- Respondent 2: Bram Adema
  - Director (CEO) at CFP Green Buildings.
- Respondent 3: Erwin van den Krabben
  - Professor of Planning and Property Development at the Radboud University,
  - Professor of Real Estate in the School of Built Environment at the University of Belfast,
  - Associated member Raad voor Leefomgeving en Infrastructuur,
  - Member of Regional Planning Committee for province of Gelderland.

#### Government institutions part 1

All government institutions on European, national, and provincial level are contacted per mail. The government institutions answered some brief questions about the availability of energy subsidies on office transformations and the effectiveness of energy subsidies on structural vacancy and stimulating sustainability. The contacted government institutions and the response rate are shown in figure 4.2.

| Level energy subsidy | Response                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | No response                                                                                        | Response rate |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>European</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>o Samenwerkingsverband Noord-Nederland</li> <li>o Op-Oost Gelderland</li> <li>o Op-Oost Overijssel</li> </ul>                                                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>o Kansen voor West</li> <li>o OP Zuid</li> </ul>            | 60%           |
| <b>National</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>o Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                              | -                                                                                                  | 100%          |
| <b>Provincial</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>o Province Overijssel</li> <li>o Province Friesland</li> <li>o Province Groningen</li> <li>o Province Drenthe</li> <li>o Province Noord- Holland</li> <li>o Province Zuid- Holland</li> <li>o Province Limburg</li> <li>o Province Zeeland</li> <li>o Province Noord-Brabant</li> <li>o Province Gelderland</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>o Province Utrecht</li> <li>o Province Flevoland</li> </ul> | 83%           |

Figure 4.2: Contacted government institutions

### Case study 1: Request energy subsidies

Part of the first case study are the province Overijssel and the property Developer DC Vastgoed in Deventer. The province Overijssel is selected for an in-depth interview. As mentioned in section 4.2.1, the government institution needs to have an energy subsidy that could be used in the transformation of offices and this energy subsidy needs to be used in an office transformation project. These requirements were only applicable by the province Overijssel.

#### DC Vastgoed – Hans Peter de Ruiter (respondent 5)

Since 1983, DC Vastgoed is located in Deventer. The property developer is operating nationwide and has different kind of real estate projects (DC Vastgoed, 2017). One of these projects is the transformation of the office Leeuwenbrug which is located near the central station in Deventer (figure 4.3). DC Vastgoed did a request for the tender ‘Duurzame Energieopwekking & Duurzame energiebesparing’ from the Province of Overijssel.



Figure 4.3, Leeuwenbrug, (DC Vastgoed, 2017)

#### Province of Overijssel- Dicky van Keulen (respondent 4)

The province Overijssel is located in Zwolle and has two energy subsidies that could be used in the transformation of offices. One of these subsidies is the tender ‘Duurzame Energie Opwekking & Besparing’. The other subsidy is a ‘Geld terug actie’ under certain conditions if organisations invest in sustainability (Provincie Overijssel, 2017).

### Case study 2: Used energy subsidy national level

Part of the second case are JOINN! and its advisor Hezelburcht. The property developer and owner of JOINN! are contacted based on the connections of the researcher. On request of the respondent of JOINN!, the interview questions are answered per mail.

#### *JOINN! – Luc de Wit (respondent 6)*

Since 2015, JOINN! is opened as a hotspot for Work, Lounge, and Short Stay near the central station in Houten (JOINN!, 2017). JOINN! was a vacant office building which is transformed in a new function (figure 4.4). The building has several functions, namely City Lofts for short stay, Meet & Train, and Food & Lounge (JOINN!, 2017). The owner of JOINN! is also a property developer and used a national energy subsidy in this transformation process with the help of a subsidy bureau.



*Figure 4.4, The building of JOINN!, (JOINN!, 2017)*

#### *Hezelburcht Nijmegen- Jan Dijkman (respondent 7)*

Hezelburcht is the subsidy bureau that arranged the request of the energy subsidy for JOINN!. For almost 20 years, Hezelburcht offers support on (energy) subsidies to realise financial profit for organisations in different kind of fields (Hezelburcht, 2017). One of these fields is real estate. The organisation is also specialised on national energy subsidies that could be used in the transformation of real estate.

#### **Case study 3: Consciously no energy subsidies**

Part of the third case are Heilijgers and the Ontwikkelings Maatschappij Utrecht (OMU). The condition was to find a property developer that did not use energy subsidies in the transformation of offices. In the first stage, the researcher contacted randomly five property developers. The response rate was minimal and only one respondent, Heilijgers, agreed with an interview. Based on the outcomes of the interview with Heilijgers, the OMU is contacted. The OMU agreed immediately.

#### *Heilijgers Projectontwikkeling – Ronald van Wees (respondent 9)*

Heilijgers is a property developer that is located in Amersfoort. The property developer is operating nationwide and has different kind of real estate projects which are developed recent years (Heilijgers, 2017). Heilijgers did also some transformation projects for offices and did consciously not use energy subsidies in this process.

#### *Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) – Frank Hazeleger (respondent 8)*

The OMU is part of the Province of Utrecht. The OMU supports investments in business areas and offices who are (structural) vacant in the province of Utrecht (NVOMU, 2017). Structural vacant offices will be transformed in residential to get a healthier office and residential market. The OMU supports those investments with the provision of funding and guarantees that could be used to transform the office building. A final solution to stimulate these transformation projects are (energy) subsidies. The general mission of the OMU is to ensure that available space will be transformed sustainable, carefully, and efficiently and at the same time to stimulate the investment climate of the province of Utrecht (NVOMU, 2017).

#### *Midpoint Brabant- Loek van Hemert (respondent 10)*

The respondent of Midpoint Brabant is an additional (short) telephonic interview. This organisation was contacted in an earlier stage of this research to get more information about their role in the province of Noord Brabant. Midpoint Brabant is regional economic cooperation program for regional developments that is located in Tilburg. Midpoint offers subsidies and funding for projects that support social innovation in Brabant (Midpoint, 2017). The main focus of Midpoint is Leisure, Logistic, Healthcare and Smart Industry. Office transformations are consciously excluded for those funding opportunities and subsidies. Because of that, Midpoint could be added in the third case study.

### 4.3 Data analysis

As already mentioned in paragraph 4.1, this research is focused on an inductive qualitative research. The following data needs to be analysed:

#### Document analysis (qualitative)

Document analysis is an important part of this research. Documents could be found in researches of government institutions, trend reports and different kind of journal articles. The documents will be screened on the main topics of each sub-question. Open axial coding is a part of qualitative coding and this is used to analyse the collected data in documents. Open axial coding refers to the disaggregation of core themes into labelled conceptual aspects (Lewis & Saunders, 2009). Based on the coded data, it is possible to analyse the data. Summarising consists of condensing the meanings of large amounts of documents into the most important words of that document (Boeije, 2010). Summarised data can be further explored in forthcoming data sessions of the research.

#### In depth- interviews (qualitative)

Recording interviews is needed to ensure the reliability of this research and prevents that important information of the interview will be forgotten (Lewis & Saunders, 2009). If the respondent allows recording the interview, it is important that the audio file is transcribed within two days. The respondent can agree that the transcribed information is correct. The interviews will be qualitatively coded after the transcriptions. Open axial coding will be used to analyse the transcriptions of the interviews. The core themes of the interviews are already shown in the interview guide and translated in questions that could be asked during the interview (appendix A). The coded transcriptions will be categorised to recognise relationships between the results. Categorising data consists of two activities, namely formulating categories and attaching these categories to meaningful data for the research (Lewis & Saunders, 2009). After these activities are completed, it is possible to recognise relationships between the results and formulate test propositions about these relationships. These propositions will be tested in the evaluation of effect (SQ.4).

#### Evaluation of effectiveness

The last part of this research defines the effectiveness of energy subsidies on transformation of offices in a self-developed tree decision model. This model is based on the results of the first three sub-questions, namely the influence of energy subsidies on transformation (spin-off effects) and the experiences of the respondents about energy subsidies.

### 4.4 Validity

Lewis & Saunders (2009) define three forms of validity, namely construct validity, internal validity, and external validity (Lewis & Saunders, 2009).

Construct validity focuses on the extent to which the research measured what it was intended to measure. As defined before, this research measures the effectiveness of energy subsidies on transformation of offices. The construct validity is improved by triangulation of the interviews in different perspectives, namely mail contact with all government institutions and in depth- interviews with experts, property developers and three government institutions. The researcher determined the available energy subsidies on office transformations with the help of government institutions. In addition, the researcher defined the influence and experiences of energy subsidies on transformation to get understanding in the effectiveness of energy subsidies. All gathered data is combined in a tree decision model which defines effectiveness of energy subsidies in several situations.

The interviews were important to improve construct validity, because respondents could interpret questions in a different way than is intended and that will influence the results of the interviews in a negative way. To avoid this problem, constructs were operationalised in concrete measurable themes. Another aspect which is used to improve construct validity is visualising the audit trail of the research. This means that the researcher shows how analysed data led to conclusions and recommendations (Shenton, 2004).

[Internal validity](#) refers to the level of trustworthiness of a research (Lewis & Saunders, 2009). The internal validity can be improved with triangulation (Lewis & Saunders, 2009). The definition of triangulation is analysing a problem from several perspectives. This research is focused on a methodological triangulation to improve the internal validity. The literature review, additional document analyses, expert interviews and three cases combine interviews in different perspectives which is translated in evaluation of effectiveness in a self-developed decision tree model are part of that triangulation. The researcher defined that there are no energy subsidies specific on transformation of offices which is confirmed by 14 out of 18 government institutions. Different energy subsidies on European, national and provincial level have possibilities for office transformation. However, the experts and property developers argue that current experiences with energy subsidies influence the effectiveness of these subsidies. The high response rate of government institutions and agreement of respondents improved the trustworthiness of internal validity of this research (see paragraph 4.2 and chapter 5).

Other approaches which are used to improve the internal validity are reviews in the form of feedback, member validation and a clear research structure as mentioned in chapter 3 to measure if results can be maintained. Besides, a clear interview guide is made to identify the right information to answer the sub-questions. The interview guide is based on the theoretic aspects of the operationalisation in the tree diagram (Appendix D). These aspects were needed to ensure that conclusions covered the main question and the research objective.

[External validity](#) refers to the generalisation of conclusions into research aspects that were not investigated (Lewis & Saunders, 2009). External validity in this research is improved by giving openness to the reader. Besides, it is important to give a sufficient background and contextual information about this research (Aronson, Wilson & Fehr, 2007). The researcher provided information about the research methods, used recourses, time period of data collection and the time period of the research. One of the data collection methods is using case studies. A general drawback of a case study strategy is the limited external validity, because this research is only focused on three cases added with expert interviews. In addition, the change exists that cases are excluded in which used energy subsidies were ineffective. Therefore, all government institutions who do not have energy subsidies give an opinion about the ineffectiveness of subsidies on office transformations (see chapter 5). Besides, the third case is based on organisations who used consciously no energy subsidies to get insight in their opinions. In addition, conclusions are based on document analyses, expert interviews, additional document analyses and three cases in different perspectives. Triangulation also increases the generalisation of conclusions which are formulated. The cases are extensively described to improve the theoretical generalisation of this research.

#### 4.5 Reliability

Reliability can be defined as the stability of the research results (Lewis & Saunders, 2009). Three types of threats can influence the reliability of a research, namely participant error, observer error and misinterpreted answers which are given by the respondent (Lewis & Saunders, 2009).

To prevent participant error, the respondents are interviewed in private areas, which made it possible to speak without distraction (Verhoeven, 2011). The observer error is prevented by operationalisation of conducts in concrete measurable themes. This prevented misinterpretation in interview questions. The last aspects, misinterpretation of respondents' answers, are avoided by adding the entire interview transcripts to the report. Transcripts are sent to the respondent, because this made it possible to check if the results of the interviews were interpreted rightly.

As mentioned above, the researcher conducted 10 in-depth interviews in this research. Each respondent needed to fulfil the requirements as shown in figure 4.1. The most important requirement was that experts need to have knowledge, experiences, and an independent view about energy subsidies. Government institutions and subsidy bureaus were excluded as expert, because energy subsidies are part of their daily business and that could influence the criticality of these respondents on energy subsidies. These requirements improve the reliability.

Desk research is based on reliable sources, namely a combination of multiple academic sources and trend reports. The used sources are mentioned according to the APA-style in the reference list. The reliability of this research is also improved by triangulation of different research methods and feedback moments with the 'Lectoraat Ontwikkeling Werklocaties'. Every step and choices that are made, are motivated to improve the reliability of this research.

#### 4.6 Limitations

This research has several limitations which need to be taken in account. The most important limitation of this research is the focus change of the research. In the first place, this research should be focused on three governmental financial instruments and measuring effectiveness according the Maryland Scientific Method Scale (see chapter 2). The change of the focus could be a limitation, however shifting the focus to energy subsidies ensured that one financial instrument is investigated with more focus than it should be in the first instance. The replacement of the MSMS has no influence on the conceptual model, because there are also other methods to define effectiveness. The full explanation of the focus change is shown in appendix B.

This research is only focused on instruments of the Dutch government institutions, which means that no statement can be made about the use of energy subsidies on transformation in other countries. Another limitation is that local government institutions are excluded. There are 388 Dutch local municipalities and that is many to get insight in their energy subsidies. This could be solved to change the research in a quantitative research with or to minimize the research to just a part of the Netherlands. This choice is not made, because that will change the aim of this research entirely.

Another limitation is the choice of three transformation cases, because the possibility exists that other unused transformation projects are stimulated with other energy subsidies and that makes it difficult to generalise results into other transformation projects (see section 4.4). Besides, the possibility exists that cases are excluded where these instruments do not lead to transformation. This is balanced to ask in case three and the mail contact with government institutions who used no energy subsidies about the ineffectiveness.

These limitations are not directly a disadvantage for this research, because the chosen instruments and transformation cases can be investigated more detailed. This will influence the usability of this research (Lewis & Saunders, 2009).

Other limitations are based on research types. The output of a research is based on the skills of the researcher (Lewis & Saunders, 2009). The researcher could interpret the answers of the respondent wrongly which now is avoided by sending the transcripts of the interview to the respondent for a check. Besides, a limited amount of time was available. Therefore, it was important to have a good planning for each interview group. Otherwise, the possibility exists that too much time is spent for just one interview group and other interview groups needs to left behind.

## 5. Results

*This chapter will answer the research questions of the research. The first sub question focuses on the opinion of experts on energy subsidies. The second and third sub questions focus on the first part of the case study, namely the opinion of government institutions and property developers on energy subsidies. The second part of the case study is the development of a model to define effectiveness of energy subsidies for the transformation of offices.*

### 5.1 Opinion of experts energy subsidies transformation offices

In this paragraph the following sub question will be answered: *What is the opinion of experts on the effectiveness of energy subsidies on the transformation of offices?*

The results are based on gathered data from in-depth interviews with three experts who are mentioned in the respondent list (appendix C) and additional document analyses as found in industry reports and related articles. The three transcripts are shown in appendix E, the open axial coding in appendix D and the recordings can be found on the USB stick in the hard copy document of this research.

#### 5.1.1 Energy subsidies on different levels

In this sub paragraph the following sub-sub question will be answered: *Which energy subsidies on transformation of offices are relevant on European, national and provincial level and why?*

From the in-depth interviews, it became clear that the availability of energy subsidies on transformation of offices is not transparent (see chapter 2). Respondent 1, 2 and 3 agree with this finding, and argue that the availability of energy subsidies could be seen as not transparent and fast changing. Respondent 3 says: 'The availability of energy subsidies is uncluttered and fast changing. The transparency on national level is to overlook in some kind of way, but on regional and municipal level is this impossible' (Respondent 3). These national subsidies, like the VAMIL, SDE Subsidy, and EIA offer also possibilities for office transformations, but are not specific for office transformations and have general sustainability targets (Respondent 2 & Respondent 3). This finding is also found in the literature review, which illustrates that national energy subsidies could have possibilities for office transformations to stimulate investments in sustainability (see chapter 2).

The emission of energy subsidies could be done on European level, national level (RVO), provincial level and on municipal level (see chapter 2). Respondent 1 and 3 agree with this finding and argue that the emission of energy subsidies on different levels is needed. Each energy subsidy is different and therefore the subsidy must be assigned to the right government institution. The emission of energy subsidies on different levels influences the complexity and transparency of the available energy subsidies. This finding is also supported in the literature review (see chapter 2). The provinces obtain budget and guidelines from the National government and Province funds (Respondent 1). The government institutions determine by themselves how guidelines and budgets will be used, which creates differences in the elaboration of government institution. This finding is supported by respondent 4, who works for the province Overijssel.

The opinion of experts which government institution should allocate energy subsidies differs. Respondent 1 asserts that most energy subsidies will be allocated through municipalities, but affirms also that there is not enough framework on this level. According to respondent 1, this should be improved by an organisation that works harmonising and supports municipalities how energy subsidies could be used. Respondent 2 considers that the emission of energy subsidies should be done by energy companies and installers, because this will fasten and automate the energy process. Respondent 3 considers that the emission of energy subsidies should be done on provincial level, because specific knowledge is needed to arrange energy subsidies and provinces have enough expertise to do this and have knowledge of their own market.

The missing transparency of available energy subsidies makes it difficult to get insight in the available energy subsidies for office transformation. Therefore, extra data is gathered from provinces, RVO and organisations that arrange the European subsidies to get insight if these government institutions have energy subsidies on transformation (appendix H). The results of available European energy subsidies are shown in figure 5.1 and the **orange parts** are data which is gathered in documents of the government institution that arranged the energy subsidy.

| European level (EFRO)                            | Energy subsidy                               | Stimulates/ performance target:                                            | Financial advantage | Possibilities office transformations                                                                        |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GO-Oost Gelderland</b>                        | EFRO subsidy programme 2014-2020             | Innovation of Health, Agro/food, HTSM and EMT & biobased economy           | Unknown             | Indirect if transformations of MKB are focused on innovation of those aspects                               |
| <b>GO-Oost Overijssel</b>                        | ELENA subsidy                                | Sustainability of social real estate; government offices                   | Unknown             | Yes, transformation of government offices                                                                   |
| <b>Samenwerkingsverband Noord Nederland</b>      | 'Innovatieve MKB'ers'                        | Development new innovation ideas of MKB in feasibility phase and prototype | Unknown             | Not direct, indirect if new innovating sustainability ideas are developed in the transformation of offices. |
| <b>OP Zuid (Stimulus, 2017)</b>                  | OP Zuid 2014-2020                            | Innovation promotion and transition to a low- carbon economy               | Unknown             | Indirect as initiative for new sustainable developments in the built environment                            |
| <b>Kansen voor West (Kansen voor West, 2015)</b> | Operationeel programma "Kansen voor West II" | Innovation, low- carbon economy and sustainable urban development          | Unknown             | Yes, target 4: reducing energy use in the built environment in the form of subsidies.                       |

Figure 5.1: European energy subsidies

Based on figure 5.1, it can be concluded that there are energy subsidies on European level that offers opportunities for office transformations, although they are not specific for office transformations. The requirements for obtaining the energy subsidies makes it difficult to define in what kind of way these energy subsidies offer opportunities for a transformation project (see the right column in figure 5.1). The document 'Operationeel programma Kansen voor West II' describes in a public version that performance target 4 is focused on reducing energy use in the built environment and that this energy subsidy could be used by property owners of commercial real estate (Kansen voor West, 2015).

The results of available national energy subsidies are shown in figure 5.2 and the **orange parts** are data which is gathered in additional documents about the energy subsidy.

| National level | Energy subsidy                                          | Stimulates/ performance target:                                                                                               | Financial advantage                                                                                                         | Possibilities office transformations |
|----------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>RVO</b>     | EIA                                                     | Energy efficient techniques and use of renewable energy based on an energy list (RVO, 2017A)                                  | 55% to deduct from the tax profit (RVO, 2017A)                                                                              | Yes                                  |
|                | MIA/VAMIL                                               | Investing in business environments on an environmental friendly way based on an environmental list (RVO, 2014)                | 13,5%, 27% or 36% dependent of the taken measures to deduct from tax profit (Respondent 7)                                  | Yes                                  |
|                | Groenverklaring: 'Herbestemming tot woningen (9B)'      | Transformation of vacant real estate in housing (RVO, 2017B)                                                                  | €1000,- per M <sup>2</sup> BVO with a maximum of €100.000,- per property (RVO, 2017B)                                       | Yes                                  |
|                | Groenverklaring: Duurzame renovatie utiliteitsbouw (9G) | Transformation/ renovation of vacant real estate (RVO, 2017C)                                                                 | €300,- till €750,- per M <sup>2</sup> BVO based on reducing of the energy index (RVO, 2017C).                               | Yes                                  |
|                | SDE(+) subsidy (Respondent 7)                           | The development of a sustainable energy supply (RVO, 2017E)                                                                   | Difference between cost price grey energy and cost price green energy for a period of 8, 10 or 15 years (Hezelburcht, 2017) | Yes                                  |
|                | ISDE subsidy (Respondent 2)                             | Reducing energy use and CO2 emission by using pellet stoves, biomass kettles, heat pumps and solar water heaters (RVO, 2017F) | Depends on the pellet stove, biomass kettle, heat pump or solar water heaters and the energy performance (RVO, 2 017F)      | Yes                                  |

Figure 5.2, National energy subsidies

Based on figure 5.2, it can be concluded that there are national energy subsidies which offers possibilities for office transformation, but are not specific for office transformations. Only both 'Groenverklaringen' wants to stimulate transformation or renovation of vacant real estate instead of new housing projects, because transformation could be seen as sustainable (RVO, 2017B/C).

The results of available provincial energy subsidies are shown in figure 5.3 and the orange parts are data which is gathered in additional documents about the energy subsidy. The provinces who are not shown in the figure do not have energy subsidies on transformation of offices or energy subsidies that offers opportunities for office transformations.

| Provincial level                                    | Energy subsidy                                 | Stimulates/ performance target:                                                                                                                                            | Financial advantage                                                                     | Possibilities office transformations |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Province Overijssel</b><br><i>(Respondent 4)</i> | 'Tender duurzame energie en energie besparing' | Energy saving and renewable energy generation                                                                                                                              | 30% of the investment with a maximum of €200.000,- per request                          | Yes                                  |
|                                                     | 'Geld terug actie'                             | Energy saving measures                                                                                                                                                     | 25% of the net investment with a maximum of €2500,- per request                         | Yes                                  |
| <b>Province Zuid Holland</b>                        | 'Asbest eraf, Zon erop!                        | Removing asbestos and replacing this with solar panels (Zuid Holland, 2017A)                                                                                               | Minimum of 40 KWpiek as solar panels to get €80,- per kWp (Zuid Holland, 2017A)         | Yes                                  |
|                                                     | 'Lokale initiatieven energie transitie'        | Plan development and project preparation of a local energy initiative focused on renewable energy generation reducing energy and the emission of CO2 (Zuid Holland, 2017B) | 50% of the eligible costs with a maximum of €75.000,- per request (Zuid Holland, 2017B) | Yes                                  |

Figure 5.3, Provincial energy subsidies

Based on figure 5.3, it can be concluded that there are possibilities for office transformation in two provinces. These energy subsidies are not specifically focused on office transformations and could be seen as general energy subsidies which offers also opportunities for office transformations.

The general conclusion is that there are no specific energy subsidies on transformation of offices. The energy subsidies on European, National and Provincial level offer possibilities for office transformation to use these subsidies. The experts acknowledge that energy subsidies are particularly focused on integrated sustainability policy targets as reducing energy and generating renewable energy. Energy subsidies are a way to stimulate these policy targets according to respondent 2. Respondent 3 emphasizes the importance of policy targets to determine the effectiveness of energy subsidies, but assumes based on own experiences that government institutions not always realize the intended targets of policy instruments which makes it difficult to determine effectiveness. Respondent 1 acknowledges that energy subsidies on transformation are budget related subsidies without certain intentions. An energy subsidy is successful when there is fully taken advantage of the budget because than the subsidy is used effectively through the users.

#### 5.1.2 Influence energy subsidies on transformation

The following sub-sub question will be answered: *What is the influence of using energy subsidies on transformation?*

The experts mentioned the following aspects of energy subsidies that could have influence on transformation:

##### Request process: Requirements

Part of the request process are requirements which organisation must comply to obtain the energy subsidy. There are three general requirements according to respondent 2, namely an improvement of the energy performance, prove of performance and several measures which needs to be taken to get the subsidy.

Based on own experiences as member of an Energy fund, respondents 3 explains that there are three general requirements of energy subsidies in perspective of a government institution, namely certain performance targets needs to be achieved, the subsidy needs to be profitable for the government institution itself, and the private party needs also to invest a certain amount of Euros to get the subsidy.

Additional requirements differ for each energy subsidy (Respondent 1). However each additional requirement that will be formulated could be seen as a problem for energy subsidies, because this exclude certain groups of using it (Respondent 1).

As just mentioned, one of the general requirements are taken measures to be eligible for the energy subsidies. The experts argue that these measures influence office transformations, because it could be that these measures were not taken without the energy subsidy. Besides, taken measures are mostly formulated in general, but office transformations could be seen as a complex process which makes it difficult to add certain measures. Therefore, taken measures of energy subsidies needs to be more specific on transformation of offices (Respondent 3).

#### Request process: Administrative process

The administrative process of energy subsidies is important for the request, because this process is focused on the request itself. Respondent 1 explains: 'The administrative process of energy subsidies could cause problems in the transformation of offices, because this process is time consuming'. This could be a problem for small transformation projects with low margins, because every spent hour on the administrative process costs money. Respondent 2 acknowledges that the request process of energy subsidies could be seen as time consuming and is therefore more profitable in larger transformation projects instead of small projects.

#### Request process: risks

From the literature review, it became clear that transformation could be seen as a risky process (see chapter 2). Because of that, risk management is important in the transformation of real estate. Risk management could be defined as activities and measures who are focused on managing risks (Well & Lindenaar, 2003). Gehner (2003) concludes that risk management of property developers is focused on the following steps:

#### **1. Risk analyse**

- Identifying risks: Which risks could influence the transformation project and what is the effect of these risks?
- Quantifying risks: Assigning opportunities and effects to the identified risks based on a suitable risk-analysing technique. The scenario analyse is mostly used in real estate.

#### **2. Risk response**

- Avoiding: Excluding that a risk will occur in the transformation project, like stagnating the project.
- Reducing: Reducing the change of the risk and the associated effect, like a construction cost analyse to avoid budget costs.
- Transferring: The risk will be transferred to an organisation that takes the responsibility of this risk and the effect, like an insurance whereby the insurance company has the responsibility to pay the costs of a certain risk.
- Accepting: Small risks with a small effect could be accepted, because the costs of taken measures to reduce these kind of risks are higher than the effect that the risk could deliver on the transformation project.

#### **3. Management measures**

- To define which management measures should be taken to manage the risks in a transformation project and that could increase the yield on the transformation project.

The risks of energy subsidies could also be implemented in the risk analyse. Respondent 1 argues that using energy subsidies could be seen as risk increasing, because the change exist that the energy subsidy will be rejected. The other two experts support the finding that there is a change that the energy subsidy will be rejected.

Besides, the change exists that taken measures who should be taken as requirement not suffice, because these do not have enough effect (Respondent 3). Another important risk which is concluded by all experts are energy subsidies who will be retrospectively assigned.

The experts doubt if there could be problems if the transformation project will be sold, because the property developer did the request but is not owner of the building anymore. The owner of the building gets the energy subsidy. Retrospectively assigning means that the subsidy will be allocated if the building is in use (Respondent 1 and 2). At that moment, government institutions can control if taken measures are really taken. The opinion of respondent 1 is that there are too little energy subsidies who will be retrospectively assigned, but it could be seen as a problem for property developers. These kind of energy subsidies are risk increasing, because during the transformation it is uncertain if the energy subsidy will be allocated (Respondent 1).

Respondent 2 does not support this finding and thinks that the risks of energy subsidies will be accepted, because most transformations are not dependent on energy subsidies. The experts argue that risks of energy subsidies not have that much effect, because risks will be analysed and managed with risk management.

#### Request process: Length of time

The experts argue that the length of time differs for each energy subsidy, which make it difficult to give an average time indication about the length of time. Respondent 1 thinks that the length of time of the request could be compared with a regular construction licence and that each government institution gives an indication of the duration to take this in account. In the literature review, it became clear that a regular construction license takes eight weeks and could be extended with six weeks. Respondent 7 who works as subsidy advisor concludes that it takes in average 4 months to finish the request process of energy subsidies.

In the literature review, it became clear that is impossible to mention an average length of time for a transformation of real estate (see chapter 2). This differs for each project. However it is longer than the request of energy subsidies, because only the permission of the licence phase takes already 8 weeks with a maximum of 26 weeks. Respondent 1 and 2 argue that the duration will not have much influence on the transformation process, because most transformation projects are not dependent of subsidies. If a subsidy is rejected, property developers go further without energy subsidies. If a transformation project is dependent of energy subsidies, it could be a bottleneck if all subsidies are allocated and the energy subsidy is rejected (Respondent 1).

#### Effect on financial feasibility, investment willingness and value of the building

From the literature review, it became clear that sustainability will increase the value of real estate (see chapter 2). ING Real Estate Finance & the University of Maastricht (2017) studied the influence of investing in sustainability in relation to value of the building and conclude that preserving offices with label D or worst to label C or better will increase in value with 8,6% and the gross rent with 9,9% (figure 5.4).



Figure 5.4, Energy efficient offices, (ING Real Estate Finance & University of Maastricht, 2017)

DTZ (2011) confirms also that the market value of offices will increase if the energy performance of the building increases. The value of the building depends on the improvement of the energy label, because the value will increase more if the building will be transformed from Label G to A than Label G to C. The experts answered also questions about the influence on the value and concluded that a better energy performance will increase the value of the office.

The measures of energy subsidies influence the energy performance of the office building in a positive way and that will influence the value of the building (Respondent 2 & 3). Respondent 1 denies and argues that the energy performance also will be improved without energy subsidies through new regulation. Respondent 3 states: 'Measures of energy subsidies influence the value of the building on a longer time period (5 a 10 years) and that in combination with new sustainability regulation'.

Most energy subsidies will not influence the financial feasibility of a transformation project, because it is difficult to calculate with energy subsidies due to the uncertainty of allocation, just like the subsidies who are based on the revenue of the organisation. These kind of subsidies, like the EIA and MIA/VAMIL are indirect subsidies which deliver financial advantage if the transformation project makes profit.

The experts argue that energy subsidies could be seen as profitable, but more profitable in larger transformation projects depending on how costs are defined and the height of the energy subsidy. Based on own experiences, respondent 2 discovered that the net effect of energy subsidies could be seen as 10% of the investment which is also supported by respondent 7 who works as advisor for energy subsidies.

Energy subsidies could make it more attractive to invest more in sustainability (Respondent 2), but will not influence the investment willingness to transform an office (Respondent 1 & 3). The need to invest in transformation is already present and developers will not say that an office will be transformed because of available energy subsidies.

#### 5.1.3 Improvement points energy subsidies

The following sub-sub question will be answered: *What are improvement points of energy subsidies on transformation?*

The experts argue that energy subsidies are complicated, time consuming and not transparent how energy subsidies could be used and which subsidies are available. Respondent 2 conclude that the net effect of 10% is not enough to take that much effort for energy subsidies. The experts argue that there need to be more transparency in available energy subsidies and how these subsidies offers possibilities for office transformations (see also 5.1.1). The complexity of energy subsidies influences the transparency (Respondent 2). Besides, if energy subsidies needs to be more attractive for property developers, the request process needs to be faster and simpler (Respondent 1 & 2).

Respondent 3 includes that government institutions needs to advice and communicate more about energy subsidies instead of energy experts. Besides, transformation is a complex process and the taken measures of energy subsidies are formulated in general. These measures needs to be specified on the transformation of offices, because general measures are not always applicable on offices.

#### 5.2 Opinion of government institutions energy subsidies

In this paragraph the following sub question will be answered: *What is the opinion of government institutions on the effectiveness of energy subsidies on transformation of offices?* This sub question describes the opinion of government institutions on energy subsidies in the transformation of offices.

The results are based on gathered data of in-depth interviews with government institutions who are mentioned in the respondent list (appendix C) and additional document analyses as found in industry reports and related articles. The transcripts of the government institutions are shown in appendix F and H , the open axial coding in appendix D and the recordings can be found on the USB stick in the hard copy document of this research.

### 5.2.1 Implemented energy subsidies & performance targets

In this subparagraph the following sub-sub question will be answered: *Which energy subsidies are implemented by government institutions and why?* and *What are the performance targets for each financial instrument?*

Paragraph 5.1.1 already illustrated the available energy subsidies and the performance targets of each subsidy on European, national and provincial level. A general conclusion that could be made, is that there are no energy subsidies who are only for (vacant) office transformations. The available energy subsidies have general targets focused on sustainability.

Therefore, could be concluded that there are also no performance targets of energy subsidies which are specific focused on improving sustainability in offices. In general it could be concluded that there are three kinds of performance targets of energy subsidies (Figure 5.1, 5.2, and 5.3):

- Stimulating (new) innovation techniques,
- Energy saving and renewable energy generation,
- Stimulating transformation/ renovation of real estate in general.

Respondent 4 of the province Overijssel acknowledges that energy subsidies of the province Overijssel are focused on stimulating non-feasible measures which are taken for energy savings and renewable energy generation (Case study 1, Appendix J). The Tender 'Duuzame energie en Energie besparing' is the most attractive for office transformations and has a financial advantage of 30% of the investment with a maximum of €200.000,-.

The investments needs to be mentioned on the 'Energy list of 2017' from the RVO and the payback period needs to be more than five years. The request will be assessed on five criteria, namely: the energy savings, cost efficiency, feasibility, change of success, and in which kind of way the project will be an example for other organisations. The first two criteria weight the heaviest, namely together 60%. The 'Geld terug actie' is more interesting for extra small transformation projects or MKBs and has a maximum subsidy of €2500,-. Next to the energy subsidies the Province Overijssel has a new program called 'Nieuwe Energie' which excludes offices. In the Province Overijssel, 100 Peta Joule per year is used and 1,8 Peta Joule is used by 18.000 offices. In comparison with the total amount of used Peta Joule, offices could be an interesting target group. and that is not less in comparison with the total amount of Peta Joule in the province. The province Overijssel decided not to choose them as a target group. One of the reasons is the amount of offices in Overijssel, that is not much in comparison with the national amount of offices (Van Drimmelen, De Jong, Steenbergen & Van Keulen, 2017). Besides, office owners are difficult to reach in our province, because Overijssel has relatively a lot of particular owners who own one or two offices (Case study 1, Appendix J).

The OMU, a subsidiary of the province Utrecht, is focused on stimulating transformation of vacant offices (Respondent 8). The OMU stimulates transformation with funding and guarantees against interest rates. The last step to make a project feasible would be energy subsidies, however respondent 8 is sceptic about energy subsidies who are never used by the OMU. Transformation of offices needs to be interesting without energy subsidies. Only if a non-feasible transformation project will have a social importance energy subsidies could be the last solution. The OMU also wants to stimulate sustainability and tries to do this with giving more funding if the organisation invest more in sustainability. Risks for government institutions are that potential projects are excluded, because most energy subsidies are budget related which means that requests will be treated in order of entry till there is no budget anymore. Respondent 8 hesitates how energy subsidies could be controlled retrospectively. Besides, at that moment the project is already realised without energy subsidies, which means that energy subsidies are not needed.

Respondent 10 works for Midpoint Brabant which is a regional corporation programme of Noord Brabant. Offices are consciously excluded in the subsidy of Midpoint. The Strategic Agenda of Midpoint is in line with the economic agenda of the province. Sustainable office transformations have no added value for the province and is not the spearhead of Midpoint Brabant and the province. Figure 5.5 illustrates the reasons from provinces who do not have energy subsidies or possibilities for office transformations.

| Provinces                     | Reason                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Province Drenthe</b>       | The province is not focused on improving the sustainability of commercial buildings. These property owners know where money could be obtained for investing in sustainability, namely banks and institutional investors.                                                                       |
| <b>Province Gelderland</b>    | Policy of the province is not focused stimulating sustainability in utility buildings. Sustainability of real estate is a market problem which should not be stimulated with energy subsidies. Besides, saving measures will property developers also force to make offices more sustainable.  |
| <b>Province Groningen</b>     | Our policy is not focused on stimulating sustainability in real estate. There are opportunities in the revolving fund of the province, but this are no energy subsidies and are never used by office transformations.                                                                          |
| <b>Province Friesland</b>     | Policy of the province is not focused on stimulating sustainability in vacant offices, because vacant offices use minimal energy and is political is chosen to focus on other areas than offices.                                                                                              |
| <b>Province Noord Holland</b> | Policy of the province is not focused on stimulating sustainability in real estate and that is a political administrative decision.                                                                                                                                                            |
| <b>Province Zeeland</b>       | Policy of the province is not focused on sustainability in vacant offices. Zeeland has no extensive office locations. Because of that, offices are no spearhead of our policy. Besides, energy subsidies for offices is a task of municipalities, because they know their own market the best. |
| <b>Province Noord Brabant</b> | Policy of the province is not focused on energy subsidies on offices. The energy fund of the province offers investment possibilities for office transformations, but this are no energy subsidies.                                                                                            |
| <b>Province Limburg</b>       | Policy of the province is only focused on stimulating sustainability in social real estate, which means no offices. It is an political administrative decision to exclude offices, social real estate is more important for the cultural activities of the province.                           |
| <b>Province Flevoland</b>     | No response of this province. The province has no energy subsidies at all found on the website of the province (provincie Flevoland, 2017).                                                                                                                                                    |
| <b>Province Utrecht</b>       | No response of this province. The province has no energy subsidies at all found on the website of the province (provincie Utrecht, 2017).                                                                                                                                                      |

Figure 5.5: Reasons provinces with no energy subsidies on offices, (Appendix H)

Based on figure 5.5, it can be concluded that most provinces not focus on stimulating sustainability in offices and it is political administrative decision to exclude offices in policy about sustainability.

#### 5.2.2 Influence of energy subsidies on structural vacant offices

The following sub-sub question will be answered in this subparagraph: *What is the influence of energy subsidies on investing in sustainability and structural vacant offices?*

The opinion of government institutions about the influence of energy subsidies on structural vacant offices differs. The respondent of Op-Oost Overijssel argues that energy subsidies could be used to stimulate sustainability in combination with the new Label C regulation of offices and that it will have effect on the amount of structural vacant buildings (Appendix H). The respondent of Zeeland acknowledges that energy subsidies could make transformation more attractive. This finding is in line with the literature review which illustrated that energy subsidies could make transformation more attractive (see chapter 2). The respondents of the province Overijssel, Gelderland, Groningen, Noord Holland, Zuid Holland and Noord Brabant do not agree and argue that energy subsidies will not have effect on structural vacancy. Vacancy and sustainability in offices should be solved by the market itself and energy subsidies have no targets to decrease structural vacancy. Respondent 10 of Midpoint Brabant argues that it is more important to find a suitable function for the office building and energy subsidies have not that function.

The respondent of the province Drenthe is also sceptic about energy subsidies and argues that energy subsidies could be seen as market distorting and gives 'Hit and Run' situations which exclude more potential projects if there is no budget anymore. And when there is no budget, the market shrinks because property developers needs to transform with other funding possibilities. The respondent of the province Limburg argues that the market already causes offices to be transformed in more sustainable buildings. Otherwise, these office buildings will be captured by organisations that preserve their office buildings (Respondent 8, Respondent of Noord Brabant and Friesland). Sustainable offices are more interesting in the current real estate market and offers more comfort and lower energy costs.

### 5.3 Opinion of property developers on energy subsidies

In this paragraph the following sub question will be answered: *What is the opinion of property developers on the effectiveness of energy subsidies on transformation of offices?* This sub question describes the opinion of property developers on energy subsidies in the transformation of offices.

The results are based on gathered data of in-depth interviews with property developers who are mentioned in the respondent list (appendix C). The transcripts of the property developers are shown in appendix G, the open axial coding in appendix D, and the recordings can be found on the USB stick in the hard copy document.

#### 5.3.1 Used energy subsidies property developers and influence on transformation

In this subparagraph the following sub-sub questions will be answered: *Which energy subsidies are already used by property developers and why?, What is the influence of these energy subsidies on investment decisions on transformation of offices?, and What is the effect of these instruments on real estate in terms of value, investment willingness and structural vacancy?*

The property developers of this research are DC Vastgoed (Respondent 5, Case 1), JOINN! (Respondent 6, Case 2) and Heilijgers Projectontwikkeling (Respondent 9, Case 3). The advisor of JOINN! (Respondent 7, Case 2) answered also questions about JOINN! and gave more information about the National energy subsidies.

For the transformation of Leeuwenbrug, DC Vastgoed did request for the Tender 'Duurzame energie & Energie besparing' of the province Overijssel.. Leeuwenbrug did not score enough on access points of the tender, namely energy savings, cost efficiency, feasibility, change of success and in which kind of way the project will be an example for other organisations. Respondent 5 has no idea why the energy subsidy is not allocated (Case study 1, Appendix J). Besides, the requirements of the tender changed all the time and the submitting date of the request was unclear. It was complicated to find energy subsidies that could be used in the transformation of offices, so DC Vastgoed contacted an energy bureau. Recently, the subsidy bureau of DC Vastgoed submitted the request for the EIA. Figure 5.6 illustrates the influence of the energy subsidies on the transformation of Leeuwenbrug, the used energy subsidies and the deciding factor to do a request. More background information of Case 1 is shown in appendix J.

| DC Vastgoed – Leeuwenbrug (Case 1)                                                                                                                     |                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Request for:</u>                                                                                                                                    | 1. Tender 'Duurzame energie & Energie besparing' province Overijssel<br>2. EIA<br>3. Some small energy subsidies with a maximum of €5000,-                              |
| <u>Subsidy expert</u>                                                                                                                                  | Yes                                                                                                                                                                     |
| <u>Deciding factor</u>                                                                                                                                 | Financial advantage                                                                                                                                                     |
| <b>Influence on transformation:</b><br>Leeuwenbrug was not dependent of energy subsidies, transformation are searched in a later stage of the project. |                                                                                                                                                                         |
| A. <u>Measures/requirements</u>                                                                                                                        | No influence, energy subsidy should fit to the project.                                                                                                                 |
| B. <u>Request (administrative) process/ length of time</u>                                                                                             | No influence, done through a subsidy bureau. The length of time has no influence on the transformation, otherwise Leeuwenbrug was transformed without energy subsidies. |
| C. <u>Risks</u>                                                                                                                                        | No risks, 'No cure, No pay' agreement with subsidy bureau.                                                                                                              |
| D. <u>Financial feasibility</u>                                                                                                                        | No influence, energy subsidies could not be calculated, uncertainty of allocation, EIA Indirect subsidy. DC Vastgoed is risk avoiding.                                  |
| E. <u>Investment willingness</u>                                                                                                                       | No influence, the willingness to transform Leeuwenbrug was already there.                                                                                               |
| F. <u>Energy performance</u>                                                                                                                           | No influence, the energy label improved from G to A. But this was already determined before energy subsidies were searched.                                             |
| G. <u>Value</u>                                                                                                                                        | No influence, the value increased from €14 million to €20 million, but this is because of the energy performance improvement.                                           |
| H. <u>Structural vacancy</u>                                                                                                                           | Yes, transformation structural vacant offices could be more attractive.                                                                                                 |

Figure 5.6, Leeuwenbrug, (Case 1, Appendix J)

Based on figure 5.6, there can be concluded that Leeuwenbrug is not influenced by one of the aspects of energy subsidies because the transformation was not dependent of energy subsidies. DC Vastgoed is risk avoiding which means that a project is not dependent of energy subsidies. Respondent 5 assumes that energy subsidies influences transformation, because this makes a transformation process of structural vacant offices more attractive.

Respondent 6 agrees that it was difficult to find which possibilities of energy subsidies were available for office transformations. JOINN! used a national energy subsidy, namely the EIA. The complexity of energy subsidies made JOINN! decide to contact a subsidy bureau, namely Hezelburcht. Figure 5.7 illustrates the influence of the energy subsidies on the transformation of JOINN! the used energy subsidies and the deciding factor to do a request. More background information of Case 2 is shown in appendix K.

| JOINN! – Hezelburcht (Case 2)                                              |                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Used:</u>                                                               | EIA                                                                                                                                                                                                                         |
| <u>Code:</u>                                                               | 120000 of the Energy list 2017: the improvement of the energy performance of existing business buildings (requirements in Case 2)                                                                                           |
| <u>Subsidy expert</u>                                                      | Yes, Hezelburcht                                                                                                                                                                                                            |
| <u>Deciding factor</u>                                                     | Financial advantage and on command of the client                                                                                                                                                                            |
| <b>Influence on transformation:</b>                                        |                                                                                                                                                                                                                             |
| A. <u>Measures/requirements</u>                                            | Yes, measures code 120000 influences taken sustainability steps.                                                                                                                                                            |
| B. <u>Request (administrative) process/ length of time request process</u> | No influence, done through Hezelburcht (Respondent 7). JOINN! was an easy case, allocated within 4 months. The length of time had no influence on the transformation                                                        |
| C. <u>Risks</u>                                                            | Disinvestment calling if JOINN! will be sold within 5 years, other risks EIA as mentioned in Case 2 have no influence. Request is already allocated.                                                                        |
| D. <u>Financial feasibility</u>                                            | No influence, EIA indirect subsidy, cannot calculated. Generates financial advantage if JOINN! has profit. JOINN! is just 1,5 year opened, unclear to determine if the EIA will profitable. Besides, exploitation 25 years. |
| E. <u>Investment willingness</u>                                           | No influence, investment willingness to transform was already there. Influenced the investment willingness to invest more in sustainability.                                                                                |
| F. <u>Energy performance</u>                                               | Yes, measures code 120000 influenced the energy performance in a positive way.                                                                                                                                              |
| G. <u>Value</u>                                                            | Yes, the measures of EIA influence the energy performance and that will also have influence on the value of offices.                                                                                                        |
| H. <u>Structural vacancy **</u>                                            | Not answered by both respondents, because of the time.                                                                                                                                                                      |
| Figure 5.7 JOINN! (Case 2, Appendix K)                                     |                                                                                                                                                                                                                             |

Based on figure 5.7, it can be concluded that energy subsidies influence the taken measures, risks, the willingness to invest more in sustainability, energy performance of the building, and the value of JOINN!. The request process was finished within four months and had no influence on the transformation of JOINN!, because this was arranged by Hezelburcht.

Besides, the EIA had no influence on the financial feasibility, because financial advantage will be generated if JOINN! makes profit. Just like case 1, the investment willingness to transform a building was already there and energy subsidies had no influence on the willingness to transform JOINN!.

Respondent 9 also agrees that energy subsidies could be mentioned complex, unknown, time consuming and uncertain. Heilijgers consciously used no energy subsidies in (transformation) projects, but is interested which possibilities there are for office transformations. Figure 5.8 illustrates the influence of the energy subsidies on the transformation of Leeuwenbrug, the used energy subsidies and the deciding factor to do a request. More background information of Case 2 is shown in appendix L.

| Heilijgers Projectontwikkeling (Case 3)                                    |                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Used:                                                                      | Consciously no energy subsidies used in all (transformation) projects                                                                                                                                             |
| Subsidy expert                                                             | No                                                                                                                                                                                                                |
| Deciding factor not to use                                                 | Complex, time consuming, unknown and uncertainty of allocation.<br>If energy subsidies will be used: investing in sustainability and image.                                                                       |
| <b>Influence on transformation:</b>                                        |                                                                                                                                                                                                                   |
| A. <u>Measures/requirements</u>                                            | No experiences of the influence. Opinion: requires are not clear if subsidy will be allocated.                                                                                                                    |
| B. <u>Request (administrative) process/ length of time request process</u> | No experiences. Opinion: Should have no influence, because of the uncertainty of allocation energy subsidies.                                                                                                     |
| C. <u>Risks</u>                                                            | Uncertainty of allocation is the most important risk. Heilijgers risk avoiding. Cannot calculated in financial feasibility.                                                                                       |
| D. <u>Financial feasibility</u>                                            | No influence, uncertainty of allocation makes calculating energy subsidies difficult. Energy subsidies are not for earning: no function to make projects feasible.                                                |
| E. <u>Investment willingness</u>                                           | No influence, the intention to transform is already there. Heilijgers will invest more in sustainability with energy subsidies., but energy subsidies are not attractive enough to invest more in sustainability. |
| F. <u>Energy performance</u>                                               | Opinion: Yes, measures of energy subsidies could improve the energy performance.                                                                                                                                  |
| G. <u>Value</u>                                                            | Opinion: Yes, measures of energy subsidies could improve the energy performance and that will also influence the value.                                                                                           |
| H. <u>Structural vacancy</u>                                               | No influence: Energy subsidies have other functions. Offices that will be vacant in the current market situation have problems and there is no demand for.                                                        |
| Figure 5.8, Heilijgers Projectontwikkeling, (Case 3, Appendix L)           |                                                                                                                                                                                                                   |

Based on figure 5.8, there can be concluded that Heilijgers uses no energy subsidies for various reasons. Uncertainty of allocation is one of these reasons and that is risk increasing. Heilijgers is risk avoiding and that makes energy subsidies less interesting to use. Besides, energy subsidies have no influence on the financial feasibility of the transformation. Respondent 9 states that 'energy subsidies are not for earning and have no function to make projects financial feasible'. Heilijgers will invest more in sustainability if energy subsidies offer attractive possibilities, but at the moment energy subsidies do not stimulate enough in relation with the net effect that will be achieved financially.

### 5.3.2 Experiences and improvement points energy subsidies

The following sub-sub question will be answered: *What are experiences and improvement points of energy subsidies on transformation?*

All property developers agree that energy subsidies are complex, unknown, not transparent, and time consuming. Besides, it is unknown which energy subsidies are available and how these energy subsidies offers possibilities for office transformations. Respondent 7 acknowledges that energy subsidies do not belong to the core business of property developers. Energy subsidies are part of the existence of Hezelburcht and the legal aspects of the request are complicated. The administrative process of the request is seen as administrative hassle. These kinds of aspects make it not interesting to use energy subsidies and those subsidies have influence on the transformation and that is not a problem if the uncertainty of allocation will be more secure.

Based on the gathered data of respondent 5, 6 and 9 the following improvement points are formulated:

- Request process needs to be **simpler and faster**.
- **More transparency** which energy subsidies could be used for office transformations,
- **More transparency** which energy subsidies are available.
- **More certainty** if the energy subsidy will be allocated.

All respondents have additional improvement points, namely:

- Respondent 5: **More communication of government institutions** about energy subsidies in which stage of transformation energy subsidies should be searched.
- Respondent 5 & 6: **Direct subsidies** instead of indirect subsidies.
- Respondent 9: **More stimulation** to invest in sustainability

Respondent 7 (Hezelburcht) has no direct improvement points, but thinks that the EIA should be opened for more organisations who do not pay income or corporation tax, like foundations.

Respondent 8 of the OMU formulated also improvement points to make energy subsidies more interesting for property developers.

- **Simpler and faster** for property developers,
- **Requires based on the transformation of offices** which is already an existing building, general requirements are not always reachable.

#### 5.4 Effect energy subsidies

In this paragraph the following sub question will be answered: *What is the effect of energy subsidies on transformation of offices and structural vacancy of these properties?* This sub question describes the effects of energy subsidies on transformation of (structural) vacant offices.

The results are based on gathered data, literature and the transcripts of the experts and respondent 4 who gave ideas to formulate a definition about effectiveness of energy subsidies.

##### 5.4.1 Performance (output) versus Effects (outcome).

The following sub-sub question will be answered: *What is the correlation between performance (output) and effects (outcome) of energy subsidies on transformation of offices to formulate a definition about effectiveness of energy subsidies according to the results of previous sub questions?*

In the literature review, it became clear that the effectiveness of policy instruments could be seen the correlation between performance (output) and effects (outcome), (figure 5.9).

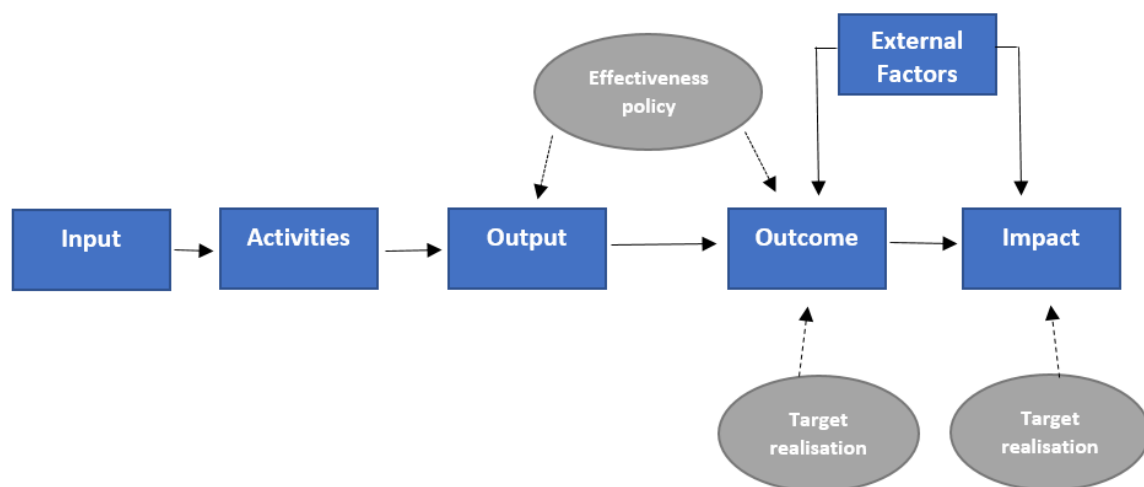


Figure 5.9, Elaboration policy, (Rijksbegroting, 2016).

Based on the gathered results three definitions of effectiveness could be formulated. The first one is target realisation which is also mentioned in figure 5.9. The experts argue that effectiveness of energy subsidies can be determined with target realisation, but also conclude that most energy subsidies have no specific performance targets for office transformations. This conclusion of the experts is also found in the gathered data about the available energy subsidies of government institutions (see paragraph 5.1.1). Because of that, it is impossible to determine the effectiveness of energy subsidies on transformation of offices with target realisation.

Bugge (Personal communication, 9 August, 2017) concludes that another way to determine effectiveness is the degree in which energy subsidies meet the wishes of the users of energy subsidies. The users are property developers in this research and the results are supported which expert interviews who also gave an opinion about energy subsidies. This method will be used to determine effectiveness of energy subsidies in this research. In addition, certain spin- off effects are investigated of energy subsidies on transformation of offices.

Appendix M, illustrates the agreement of respondents about the experiences and improvement points and the spin-off effects. Both figures could be combined in figure 5.10 which is input to formulate a model about the effectiveness of energy subsidies. The improvement points of the property developers weight the heaviest, because these developers are the users of energy subsidies. These improvement points are yellow marked.

| Gathered data                                                    | Agreement of respondents       |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Improvement points based on 8 respondents</b>                 |                                |
| ○ Simplifying and fastening request process                      | <u>100%, (all respondents)</u> |
| ○ Transparency energy subsidies                                  |                                |
| - Available energy subsidies                                     | <u>75%, (3 experts, 3 PD)</u>  |
| - How energy subsidies could be used office transformations      | <u>75%, (3 experts, 3 PD)</u>  |
| ○ Improvement advising and communication government institutions | <u>37,5%, (1 expert, 2 PD)</u> |
| ○ Measures applicable on office transformation                   | <u>25%, (No PD)</u>            |
| ○ Certainty of allocation                                        | <u>37,5%, (all PD)</u>         |
| ○ More stimulation of energy subsidies                           | <u>50%, (1 expert, all PD)</u> |
| <b>Spin-off effects who could influence transformation</b>       |                                |
| ○ Structural vacancy                                             | <u>27%</u>                     |
| ○ Measures/requirements                                          | <u>88%</u>                     |
| ○ Administrative process request                                 | <u>89%</u>                     |
| ○ Length of time request                                         | <u>0%</u>                      |
| ○ Risks                                                          | <u>100%</u>                    |
| ○ Financial feasibility                                          | <u>0%</u>                      |
| ○ Financial profitable                                           | <u>100%</u>                    |
| ○ Investment willingness                                         |                                |
| - To transform offices                                           | <u>0%</u>                      |
| - To invest more in sustainability (opinion users)               | <u>100%</u>                    |
| - To stimulate sustainability (opinion government institutions)  | <u>17%</u>                     |
| ○ Energy performance                                             | <u>83%</u>                     |
| ○ Value                                                          | <u>100%</u>                    |

Figure 5.10, Agreement of respondents improvement points and spin-off effects

Based on figure 5.10, it can be concluded that the request process of energy subsidies needs to be simpler and faster. Besides, 75% of the respondents confirms that the transparency of energy subsidies needs to be improved. In addition, government institutions needs to advise and communicate more about energy subsidies according to respondent 3 and the property developers of JOINN and DC Vastgoed. Another improvement point that is mentioned by all property developers is that energy subsidies needs to have more certainty of allocation and needs to stimulate more to be interesting for the users.

All respondents mention that energy subsidies will have influence on the willingness to invest more in sustainability and that these investments will influence the value of the building. In addition, all respondents agree that energy subsidies are risk increasing and will have no influence on the financial feasibility. Besides, the length of time of the request process will have no influence on transformation. 73% of the respondents are sceptic if energy subsidies will have influence on structural vacancy of offices, however 27% of the respondents argue that energy subsidies could make transformation of these buildings more attractive, including respondent 5 which is property developer at DC Vastgoed.

Figure 5.11, illustrates the tree decision diagram about using energy subsidies in perspective of the property developer. The content of the model is based on previous results and illustrates several situations in which energy subsidies could be seen as effective or ineffective in transformation of offices.

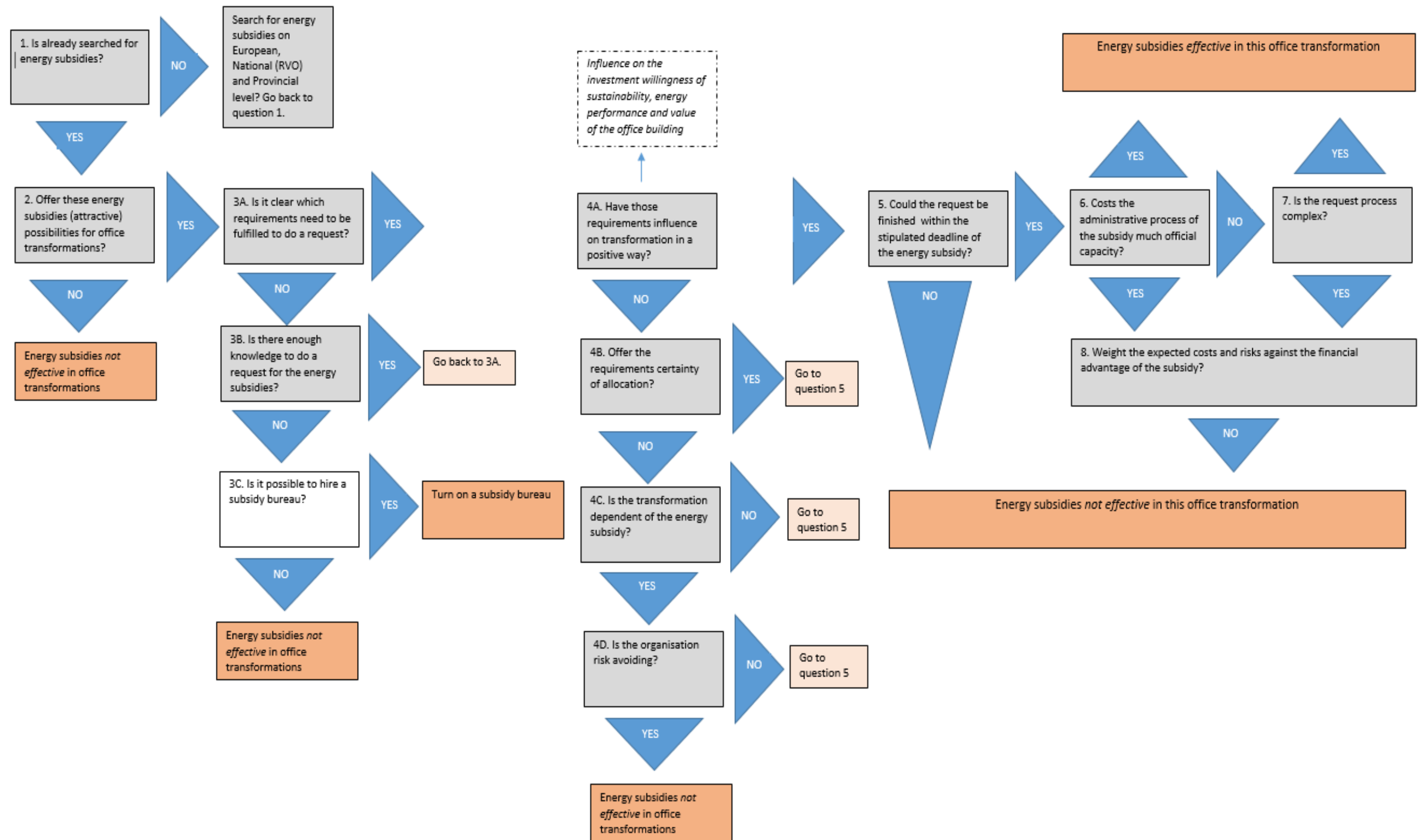


Figure 5.11, Tree decision model energy subsidies on office transformations

#### 5.4.2 External market factors

The following sub-sub question will be answered: *In what way is the effectiveness of energy subsidies affected by external factors in the market?*

As mentioned in the literature review and shown in figure 5.9, there can be concluded that the effectiveness of policy instruments could be influenced through external factors. There are also external factors that could influence the effectiveness of energy subsidies:

One of these external factors is the current market situation. From the literature review, it became clear that almost 23% of the vacant offices are structural vacant (see chapter 2). Cushmann & Wakefield (2017) state that 12% of the available M<sup>2</sup> office space is vacant and that is a decrease of 2,1% in relative with 2015. De Boer (2017) assumes that in cities like Amsterdam a new crisis will start in the office market, namely too less offices for the growing demand. Problem areas are also more attractive, but this is not applicable for all problem office buildings who are already structural vacant for years. This statement is also assumed by respondent 9, who acknowledges that there is a growing demand for office space.

Offices who will be structural vacant in the current market situation have real problems and will be staying vacant, because there is no demand for these buildings. This opinion is also supported in a research of Dynamis (2017) which proves that the amount of M<sup>2</sup> transformed office space is decreased with 39,5% to 206.000 M<sup>2</sup> in the first year of 2017 in relative with the first year of 2016. The reason for the decline is the disappearance of offices who are easily to transform. Offices that remain have a bad location and are already structural vacant for years (Dynamis, 2017). These buildings could be seen as 'problem offices' and the change that these buildings will be transformed is small. Section 5.4.1 already illustrated that 73% of the respondents argue that energy subsidies will not have influence on structural vacancy, but 27% of the respondents conclude that energy subsidies will have influence on structural vacancy. The property developer of DC Vastgoed (respondent 5) states that energy subsidies could make it more attractive to transform a structural vacant office. Energy subsidies could be more attractive if more property developers are going to transform a structural vacant office building with the help of subsidies.

The opinion of respondent 8 and 9 is that energy subsidies are not needed in the growing office market. The pressure in well-developed provinces like Utrecht and Noord-Holland is high and the current regulation forces property developers to develop a building that satisfies the latest sustainability requirements. Besides, sustainability is an important part of transformation, because a sustainable building is needed to meet the current demand in the market. This conclusion is supported by the province Zuid Holland, Limburg, Gelderland and Friesland. In the literature review, it became clear that the label C duty is one of the sustainability requirements for offices which forces property developers to transform a building according to the latest sustainability requirements. Respondent 3, 4, 7, and 8 also acknowledge that the Label C duty for offices could be seen as one of the requirements that will influence the need to make offices more sustainable.

Other new sustainability measures of the government that influence offices are the tightening of the EPC (Energieprestatiecertificaat) which illustrates how much the average energy use must be after transformation of the building (see chapter 2). Besides, 'Wet Milieubeheer' forces property developers to take all measures as mentioned in the regulation of this law which could be earned back within five years in offices that have an energy use of more than 50.000 kWh or 25.000 m<sup>3</sup> gas (Respondent 4 and province Gelderland). This finding is also found in the literature review and adds that this regulation is applicable for 80% of the offices. Respondents 1 and 7 argue that energy subsidies could help to achieve these requirements in all office buildings. This conclusion is also found in the literature review (see chapter 2) and confirmed in figure 5.10 which illustrates that energy subsidies have influence on the willingness to invest more in sustainability.

## 6. Conclusion

This chapter will answer the main question *“What is effectiveness of energy subsidies on transformation of (structural vacant) offices?”*. The conclusion is based on the results of the sub-questions.

Remoy (2014), Rekenkamer Amsterdam (2013) and Hek (2004) define transformation as a major change of the building itself and the function of the building. Transformation is a solution to decrease the amount of structural vacancy in the office market. The demand for the amount of M<sup>2</sup> office space is grown, but approximately 23% of the vacancy in the office market is structural vacant. Transformation sounds like a solution, but has several disadvantages which make it less interesting to transform structural vacant offices. The government can intervene with financial instruments to stimulate transformation of (structural vacant) offices. One of these financial instruments are energy subsidies.

Based on the experts interviews, it can be concluded that energy subsidies are not transparent, fast changing, administrative hassle and complex to use. The emission of energy subsidies could be done on European, national (RVO) and provincial level. Based on the results can be concluded that there are no specific energy subsidies on transformation. The emission of energy subsidies on different levels make energy subsidies complicated for the user, because this influences the transparency of the available energy subsidies. The provinces get budget and guidelines from the National government and Province funds. The government institutions can determine by themselves how these guidelines and budgets will be used, which creates differences for each government institution.

The opinion of property developers about the effectiveness of energy subsidies is clear: energy subsidies are complex, administrative hassle, time consuming, risk increasing, not transparent and unfamiliar in the office market. The financial advantage of energy subsidies make it interesting to use the subsidies, but a subsidy bureau is needed to arrange the request process. The mentioned aspects make energy subsidies less interesting to use. The missing transparency of available energy subsidies make it difficult to get insight in the available energy subsidies for office transformations. Based on gathered data of government institutions, it can be concluded that there are possibilities to use energy subsidies in office transformations on European level, national level and in the Province Overijssel and Province Zuid Holland (figure 6.1).

| Available energy subsidies with possibilities office transformations |                                      |                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| European level                                                       | Samenwerkingsverband Noord-Nederland | - ‘Innovatieve mkb’ers’                                                                                                                                                          |
|                                                                      | Go Oost (Gelderland & Overijssel)    | - EFRO subsidy programme 2014-2020<br>- ELENA subsidy                                                                                                                            |
|                                                                      | Kansen voor West                     | - Operationeel program “Kansen voor West II”                                                                                                                                     |
|                                                                      | Op Zuid                              | - OP Zuid 2014-2020                                                                                                                                                              |
| National level                                                       | RVO                                  | - EIA<br>- MIA/VAMIL<br>- ISDE subsidy<br>- SDE + subsidy<br>- Groenverklaring: ‘Duurzame renovatie utiliteitsbouw (9G)’<br>- Groenverklaring: ‘Herbestemming tot woningen (9B)’ |
| Provincial level                                                     | Province Overijssel                  | - ‘Tender duurzame energie en energie besparing’<br>- ‘Geld terug actie’                                                                                                         |
|                                                                      | Province Zuid Holland                | - ‘Asbest eraf, zon erop!’<br>- ‘Lokale initiatieven energie transitie’                                                                                                          |

Figure 6.1: Available energy subsidies

Results illustrate that energy subsidies are not focused on office transformations and have no performance and policy targets which are focused on transformations of (structural) vacant offices. The energy subsidies are particularly focused on integrated sustainability policy targets as reducing energy, generating renewable energy and stimulating innovation on sustainability aspects. Energy subsidies are a way to stimulate these targets, but not all provinces share this opinion.

In addition, it can be concluded that 10 out of 12 provinces have no energy subsidies with possibilities for office transformations. In general could be concluded that most provinces are not focused on stimulating sustainability in offices and it is political administrative decision to exclude offices in policy about sustainability. Results gathered in interviews with subsidiaries of the province illustrate that transformation of vacant offices is more interesting without energy subsidies. Which means that a project is feasible without subsidies and that could have influence on the investment willingness of other property developers. These kind of projects could be used as example function in the market. Besides, a risk of energy subsidies is that the users create a way to make dissertations which obtained the requirements of energy subsidies. This can be solved with retrospectively assigning energy subsidies based on the performance, but this is hard to control for government institutions.

Based on the in-depth interviews with the province Overijssel can be concluded that the energy subsidies of this province are focused on stimulating non-feasible measures which are taken for energy savings and renewable energy generation. The tender 'Duurzame energie opwekking & Energie besparing' is more interesting for offices than the 'Geld terug actie'. The financial advantage is 30% of the investment with a maximum of €200.000,- per request. The request will be assessed on five criteria, namely: the energy savings, cost efficiency, feasibility, change of success, and in which kind of way the project will be an example for other organisations. In a period of 2015 till 2017, four of the 89 request are based on office transformations.

Gathered data illustrated that an additional definition for transformation of offices could be formulated, namely the transformation of (vacant or used) offices in a more sustainable building. Current sustainability regulation influences the need to transform offices in more sustainable buildings. This regulation is focused on the label C duty in 2023, tightening of the EPC norm and the 'Wet Milieubeheer' which forces property owners to take several energy saving measures.

Out of the results, it can be concluded that there is a mismatch between the wishes of property developers and the energy subsidies of government. Defining the wishes and needs of users is a way to formulate effectiveness. The opinion of property developers is confirmed by subsidiaries of the provinces and experts. In the first place, the request process of energy subsidies needs to be simpler and faster. In addition, energy subsidies should be more transparent and give more certainty of allocation. Government institutions need to advise and communicate more about energy subsidies in real estate and the requirements should be more applicable on office transformation instead of general requirements that apply for everyone. The last aspect which is mentioned that energy subsidies are not attractive enough to use in combination with the effort that is required to finish the request process.

Based on gathered data, it can be concluded that all respondents conclude that (measures of) energy subsidies have influence on the willingness of property developers to invest in sustainability, risks and the value of the building. An improvement of the energy performance increases the value of the building. 83% of the respondents conclude that the measures of energy subsidies could improve the energy performance. Another conclusion which can be made is that energy subsidies will be financial profitable (100%) but have no influence on the financial feasibility (0%) of a transformation project. 88,5% conclude that the measures and administrative process of energy subsidies will have influence on the transformation, but the length of time of the request process will have no influence on the transformation (0%). The last important conclusion is that 27% of the respondents agree that energy subsidies could make transformation of *structural vacant offices* more attractive and that can decrease the amount of structural vacancy. 73% of the respondents do not agree and conclude that energy subsidies are focused on improving sustainable effects instead of reducing structural vacancy.

Based on above mentioned information, it can be concluded that there are no energy subsidies specific on office transformations. Energy subsidies on European, national and provincial level offer possibilities for office transformations, but the property developers, experts and subsidiaries of the province are sceptic about the use and request process of energy subsidies. Gathered data illustrate that it is not effective to use energy subsidies without subsidy bureau if there is no experience and knowledge in the organisation about the request process. Energy subsidies could be effective without subsidy bureau if the property developer has experiences with energy subsidies, spin off- effects influence transformation in a positive way, request could be finished on time and if the costs of the request process weight against the financial advantage the subsidy.

External factors can influence the effectiveness of energy subsidies. In the current situation this could, the recovering economic market and sustainability regulation on offices which forces property developers to invest in sustainability.

## 7. Recommendations

This chapter illustrates the recommendations of this research. The recommendations are based on the literature review, results and conclusions about the effectiveness of energy subsidies on transformation of (structural vacant) offices. The recommendations are distinguished in recommendations for the field and future research.

### 7.1 Recommendations for the research

One of the most important recommendations is that government institutions need to improve the transparency of energy subsidies in the form of an online portal which illustrates the available energy subsidies on different levels. This problem is stated in the literature review and confirmed in field research. Based on the gathered can be concluded that it is hard to find which energy subsidies are available on European, national and provincial level and that influences the transparency of energy subsidies.

The second recommendation is also stated in the literature review and confirmed in field research. Government institutions should create more transparency on how energy subsidies could be used in the transformation of offices. This could be added in the online portal which illustrates the available energy subsidies. In addition, government institutions need to communicate and advise more about energy subsidies. Results illustrate that there are no specific energy subsidies on office transformations. The requirements for obtaining the energy subsidies make it hard to define in what kind of way energy subsidies offer opportunities for a transformation project. In addition, the uncertainty of allocation and unfamiliarity makes energy subsidies risk increasing during the transformation. Both reasons have influence on the use of energy subsidies, because property developers need to conduct a subsidy bureau or determine not to use energy subsidies. The improvement of this recommendation will also have influence on the familiarity of energy subsidies in the office market.

The third recommendation is found in the field research. Government institutions need to make the request process of energy subsidies simpler and faster. Results illustrate that the request process could be seen as time consuming and complex. The request process is one of the reasons that energy subsidies are consciously not used or the reason that property developers need to conduct a subsidy bureau.

Results illustrate that energy subsidies influence the willingness of property developers to invest in sustainability. In combination with new regulation the sustainability in offices is getting more important. In the current situation, energy subsidies are not attractive enough to transform offices in more sustainable buildings. Most national energy subsidies are indirect subsidies which are based on the profit of transformation project, but results illustrate that property developers prefer direct subsidies instead of indirect subsidies. Based on above mentioned information, it can be concluded that there is mismatch between the wishes of the users and the energy subsidies of government institutions. A recommendation is that government institutions will investigate how energy subsidies could be more applicable on real estate projects to get a match between the wishes of government institutions and property developers.

### 7.2 Recommendations future research

Further research is recommended, namely in the form of quantitative research. This research is focused on qualitative research with a multiple case study, but quantitative research could give insight in the use and experiences of energy subsidies on a larger level with the help of surveys. A quantitative research gives the possibility to include more respondents in the sample frame and that improves the validity and reliability to formulate a definition about effectiveness of energy subsidies on office transformation.

In addition, future research could be done on the influence of (energy) subsidies on transformation of *structural* vacant offices with quantitative research. Results illustrate that 27% of the respondents conclude that energy subsidies could make transformation of a structural vacant building more attractive. Quantitative research makes it possible to do surveys with a high amount of property developers.

This research gives the field insight if subsidies without performance targets to reduce structural vacancy could have an indirect effect on reducing structural vacancy.

Besides, future research is recommended on energy subsidies on municipal level. Municipalities are excluded in this research, but experts conclude that municipalities also could have energy subsidies that offer possibilities for office transformations. Municipalities are more aware with their own market and have energy subsidies that are applicable on their own market. Based on the results of that research in combination with my research it is possible to develop an online portal of all energy subsidies on transformation of offices. That will improve the transparency of available energy subsidies on all levels in the field.

## List of references

- Andriessen, J.W. (1999). *Procesmanagement van transformatie*. The Netherlands, Delft, Author.
- Aronson, E., Wilson, T., & Fehr, B. (2007). *Social psychology*. Canada, Toronto: Pearson Education.
- Arcadis. (2013). *Duurzame transformatie van kantoren naar woningen*. The Netherlands, Rotterdam: Author.
- Bak, R.L. (2016). *Kantoren in cijfers 2015: statistiek van de Nederlandse kantorenmarkt*. The Netherlands, Nieuwegein: NVM Business.
- Bateson, O. (2011). *An assessment of the social impact of arts learning programmes*. Ireland, Belfast: Statistics & Research Agency.
- Beerlage, P., & Van Bree, C. (2012). *Problemen op kantorenmarkt zijn van lange duur*. The Netherlands, Amsterdam: Ecorys.
- Bijl, D. (2009). *Aan de slag met het nieuwe werken*. The Netherlands, Den Haag: SDU Uitgevers.
- Boeije, H. (2010). *Analysis of qualitative research*. United Kingdom, London: SAGE Publications Ltd
- Bouwmeester, H. (2006). *Wonen op de zaak: Transformeren van kantoren in woningen*. The Netherlands, Den Haag: Ministerie van VROM
- BREEAM. (2017). Scales BREEAM certificates. Retrieved at 10 March 2017, from <http://www.breeam.com/>
- Bullen, P.A., & Love, P.E.D. (2010). The rhetoric of adaptive reuse of reality of demolition. *Elsevier*, 27(4), 215-224. doi: <http://dx.doi.org/10.1016/j.cities.2009.12.005>
- Claassen, A. (2011, March). Het nieuwe werken als leidend beginsel. *Facility Management Magazine*, 188(2), 34- 36.
- CLO. (2016). *Vacancy of office space: 1991- 2015*. Retrieved at 30 January 2017, from <http://www.clo.nl/node/20794>
- CRE. (2016). *Top ten issues affecting real estate*. Retrieved at 9 August 2017, from <https://www.cre.org/external-affairs/cre-2016-2017-top-ten-issues-affecting-real-estate/>
- Cushman & Wakefield. (2017). *Nederland complete: de kantoren en bedrijfsruimtemarkt*. The Netherlands, Amsterdam: Author
- De Boer, R. (2017, 27 January). Nu weer roep om extra kantoorlocaties. Retrieved at 15 August 2017, from <http://www.nul20.nl/nu-weer-roep-om-extra-kantoorlocaties>
- DC Vastgoed. (2017). *Projecten: De Leeuwenbrug*. Retrieved on 15 July 2017, from <http://www.dcvastgoed.com/projecten/de-leeuwenbrug-i-en-ii-deventer>

- Drahmann, A. (2015, 13 March). Meer transparantie nodig over de verdeling van subsidies. Retrieved on 10 August 2017, from <https://mknappen.wordpress.com/2015/03/13/meer-transparantie-nodig-over-verdeling-van-subsidies/>
- DTZ Zadelhoff (2012). *De kanshebbers in de markt: De markt voor Nederlands commercieel onroerend goed*. The Netherlands, Utrecht: Author.
- DTZ Zadelhoff. (2015). *Vastgoedvisie 2015: Trends op de Kantorenmarkt*. The Netherlands, Utrecht: Author.
- DTZ Zadelhoff. (2016). *DTZ Nederland compleet: Kantoren en bedrijfsruimtemarkt*. The Netherlands, Utrecht: Author.
- Dynamis. (2017). *Sprekende cijfers: kantorenmarkten medio 2017*. The Netherlands, Utrecht, Author.
- Economisch Instituut voor de Bouw. (2010). *Kantorenleegstand, probleemanalyse en oplossingsrichtingen*. The Netherlands, Amsterdam: Author
- EFRO. (2017). Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling: regional policy. Retrieved on 9 August 2017, from [http://ec.europa.eu/regional\\_policy/index.cfm/nl/funding/erdf/](http://ec.europa.eu/regional_policy/index.cfm/nl/funding/erdf/)
- Endhoven, A.J. (2012). *Transformatie van kantoor naar huurwoning: fiscale kanttekening*. Retrieved on 2 January 2017, from <http://www.vastgoedvergelijker.nl/nieuws/transformatie-van-kantoor-naar-huurwoning-fiscale-kanttekening>
- Farrington, D.P. (2002). *Maryland Scientific Methods scale*. United States, New York: Routledge Publishers.
- Gehner, E. (2003). *Risicoanalyse bij projectontwikkeling*. The Netherlands, Amsterdam: Uitgeverij SUN.
- Gelinck, A. (2007). *Studierapport Verdienen aan leegstaande kantoren: Kansrijke businessmodellen voor een nieuwe markt*. The Netherlands, Rotterdam: SBR.
- Gelinck, S. (2013, September). *Kabinet stimuleert transformatie (eindelijk)*. Retrieved at 2 January 2017, from <http://www.herbestemmingacademie.nl/kabinet-stimuleert-transformatie-eindelijk/>
- Gelinck, S., Benraad, J.B. (2011). *Transformatie kantoren gaat niet vanzelf*. The Netherlands, Rotterdam: SBR.
- GeoTax (2012). *Leegstandmonitor*. The Netherlands, Utrecht: Author.
- Gmelich, M. (2015). *BOAG Kosten wijzer: renovatie, transformatie en subsidie*. The Netherlands, Rotterdam: BOAG BV.
- Gool, P. van, Jager, P. & Weisz, R.M. (2001). *Onroerend goed als belegging*. The Netherlands Groningen: Wolters Noordhoff Uitgevers
- Heffels, M. (2012). *Transformatie van kantoren naar gebouwen* (master's thesis). Retrieved from: <http://gpm.ruhosting.nl/bt/2012/2012-13Heffels.pdf>

- Heilijgers. (2017). *Over Heilijgers*. Retrieved on 17 July 2017, from <https://www.heilijgers.nl/#>
- Hek, M., Kamstra, J., & Geraedts, R. P. (2004). *Herbestemmingswijzer: Herbestemming van bestaand vastgoed*. The Netherlands, Delft: Publicatie bureau Bouwkunde.
- Hazelburcht. (2017). *SDE (+) subsidie*. Retrieved at 10 August 2017, from <https://www.hazelburcht.com/sde-subsidie/?gclid=COzSgsOUytUCFckp0wodTr4Edg>
- Hietveld, R. (2017, 13 March). *Geen subsidie transformatie project, maar wel optimaal fiscaal resultaat?*. Retrieved at 16 August 2017, from <https://vastgoedjournaal.nl/news/30823/geen-subsidie-transformatieproject-maar-wel-fiscaal-optimaal-resultaat->
- Hulsman, C. & Knoop, F. (1998). *Transformatie van kantoorgebouwen: Sturingsmiddelen om herbestemming van kantoorpanden te bevorderen*. The Netherlands, Delft: University Press
- ING Real Estate Finance, University of Maastricht. (2017). *“Groenwaarde” wetenschappelijk bewezen in Nederlandse kantorenmarkt*. The Netherlands, Maastricht: Authors.
- JOINN!. (2017). *Hotspot for Work, Lounge and Short Stay*. Retrieved on 17 August 2017, from <https://joinn.nl/>
- Kansen voor West Management Autoriteit. (2015). *Samenvatting Operationeel Programma Landsdeel West “Kansen voor West”*. The Netherlands, Rotterdam: Author
- Koppels, F., Remoy, H.T. (2014). *Now hiring wanted- user tomorrow for space of the future*. The Netherlands, Delft, TU Delft.
- KVMC. (2017). *Vanaf 2023 energielabel C voor kantoren verplicht*. Retrieved on 12 August 2017, from <http://www.kvmc.nl/vanaf-2023-energielabel-c-kantoren-verplicht/>
- Langston, C., & Smith, J. (2011). Modelling property management decisions using 'inconCUR'. *Automation in Construction*, 22(12), 406 - 413.
- Lewis, P., Saunders, M. (2009). *Research methods for business students*. United Kingdom, Essex: Pearson Education Limited.
- Matthews, M. (2015). Using Signal Processing Diagnostics to Improve Public Sector Evaluations. *Asia & the Pacific Policy studies*, 3(2), 320 -335.
- Midpoint Brabant. (2017). *Over Midpoint*. Retrieved on 17 July 2017, from <http://www.midpointbrabant.nl/>
- Miserus, L. (2015). *Verwijderingscertificaten mogelijke remedie tegen hardnekkige leegstand*. The Netherlands, Amsterdam: Vastgoed Belang.
- Morssinkhof, G.P. (2007). *Procesmapping in bouwprocessen*. The Netherlands, Enschede: UT Twente.

- Neprom. (2015). *Kantorenaanpak verdient impuls*. Retrieved at 10 March 2017, from <http://www.neprom.nl/Lists/Nieuws/Artikel.aspx?ID=1073>
- OMU. (2017). *De OMU: waar wij aan werken*. Retrieved on 17 July 2017, from <http://www.nvomu.nl/>
- Overheid. (2016). *Zo werkt de overheid*. Retrieved on 15 January 2017, from <https://www.overheid.nl/zo-werkt-de-overheid/>
- PricewaterhouseCoopers. (2015). *Emerging Trends in Real Estate: The Global Outlook for 2015*. United Kingdom, London: Author.
- Provincie Flevoland. (2017). Loret: subsidies. Retrieved on 12 August 2017, from <https://www.flevoland.nl/Loret/Subsidies/Alle-subsidies-op-een-rij>
- Provincie Overijssel. (2017). *Rankingstabellen tender duurzame energie en energie besparing*. Retrieved on 11 August 2017, from <http://www.overijssel.nl/loket/subsidiedocumenten-/rankingstabellen/>
- Provincie Utrecht. (2017). *Loret subsidies*. Retrieved on 12 August 2017, from [https://www.provincie-utrecht.nl/loket/subsidie/?pager\\_page=2](https://www.provincie-utrecht.nl/loket/subsidie/?pager_page=2)
- Provincie Zuid Holland. (2017A). *Subsidie asbest eraf, zon erop!*. Retrieved at 10 August 2017, from <https://www.zuid-holland.nl/@8184/asbest-eraf/>
- Provincie Zuid Holland. (2017A). *Subsidie lokale initiatieven energietransitie*. Retrieved at 10 August 2017, from <https://www.zuid-holland.nl/@16784/energietransitie>
- Raatgever, A. (2014). *Er is nooit sprake geweest van een gezonde kantorenmarkt*. Retrieved at 30 January 2017, from <https://vastgoedjournaal.nl/news/15187/58/Er-is-nooit-sprake-geweest-van-een-gezonde-kantorenmarkt>
- Rekenkamer Amsterdam. (2013). *Transformatie van leegstaande kantoren. Onderzoek naar beleid en uitvoering*. The Netherlands, Amsterdam: Author.
- Remøy, H. (2007). De markt voor transformatie van kantoren tot woningen. In D. J. M. Van Der Voordt, R. P. Geraedts, H. T. Remøy & C. Oudijk (Eds.), *Transformatie van kantoorgebouwen: Thema's, actoren, instrumenten en projecten* (pp. 194 - 203). The Netherlands, Rotterdam: Uitgeverij 010.
- Remøy, H., & Van Der Voordt, T. (2011). *Redesign: Upgrading the building stock to meet (new) user demands*. The Netherlands, Delft: TU Delft.
- Remøy, H. (2014). Building Obsolescence and Reuse. In S. J. Wilkinson, H. Remøy, & C. Langston (Eds.), *Sustainable Building Adaptation: Innovations in Decision-Making* (pp. 95-120). United Kingdom, Chichester: John Wiley & Sons.
- Rijksbegroting. (2016). *Het meten van doeltreffendheid*. Retrieved at 3 February 2017, from <http://www.rijksbegroting.nl/beleidsevaluaties/evaluaties-en-beleidsdoorlichtingen/handreiking-beleidsdoorlichtingen/het-meten-van-doeltreffendheid>

- Rijksoverheid. (2010). *Kantorentop eengezinde aanpak leegstand kantoren*. Retrieved at 19 December 2016, from <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/leegstand-kantoren/nieuws/2012/06/27/kantorentop-eengezinde-aanpak-leegstand-kantoren>
- Rijksoverheid. (2016). *Vacancy office market*. Retrieved at 30 October 2016, from <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/leegstand-kantoren>
- Rijksoverheid. (2017). *Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling in Nederland*. Retrieved at 10 August 2017, from <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/europese-subsidies/europese-structuur--en-investeringsfondsen/europees-fonds-voor-regionale-ontwikkeling-efro>
- RVO. (2014). *Tax relief schemes for environmentally friendly investment (MIA/VAMIL)*. The Netherlands, Zwolle: Author.
- RVO. (2016). *Transformatie en belasting*. The Netherlands, Den Haag: Author.
- RVO. (2017A). *Energie Investeringsaftrek EIA*. Retrieved at 9 August 2017 from, <https://mijn.rvo.nl/energie-investeringsaftrek-eia>
- RVO. (2017B). *Regeling groenprojecten: duurzaam bouwen herbestemming wonen*. Retrieved at 9 August 2017, from <http://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/regeling-groenprojecten/projectcategorie%C3%ABn/duurzaam-bouwen/herbestemming-woningen>
- RVO. (2017C). *Regeling groenprojecten: duurzaam bouwen renovatie utiliteitsbouw*. Retrieved at 10 August 2017, from <http://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/regeling-groenprojecten/projectcategorie%C3%ABn/duurzaam-bouwen/renovatie-utiliteitsbouw>
- RVO. (2017D). *Energie label C kantoren*. Retrieved at 10 August 2017, from <http://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels-gebouwen/bestaande-bouw/energielabel-c-kantoren>
- RVO. (2017 E). *Stimulering duurzame energieproductie*. Retrieved at 9 August 2017, from <http://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/stimulering-duurzame-energieproductie-sde>
- RVO. (2017F). *Bedrijfsmiddel code 210000. Energieprestatie verbetering van bestaande bedrijfsgebouwen*. Retrieved on 11 August 2017, from <http://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/milieulijst-en-energielijst/eia/energieprestatieverbetering-van-bestaande-bedrijfsgebouwen-w>
- Ris, N. (2012, September). Leegstaande kantoren: wiens probleem is het eigenlijk? *Real Estate Magazine*, 27(4), 16 – 19.
- SBR. (2011). *Transformatie gaat niet vanzelf: Onderzoek naar orthodoxe maatregelen in 10 cases*. The Netherlands, Rotterdam: Author.

- Schootstra, S. (2017, 17 January). Energielabel C-plicht alleen voor kantoorgebouwen. Retrieved at 12 Augustus 2017, from <http://www.energievastgoed.nl/2017/01/17/energielabel-c-verplichting-alleen-kantoorgebouwen/>
- Stimulus. (2017). Op Zuid: Programma Op Zuid 2014-2020. Retrieved at 9 August 2017, from <https://www.stimulus.nl/opzuid/>
- Wabobank. (2017). *Reguliere en uitgebreide procedure omgevingsvergunning*. Retrieved at 16 August 2017, from <http://www.wabobank.nl/procedures/uitgebreide-procedure-wabo-bijvoorbeeld-voor-omgevingsvergunning-voor-afwijken-van-bestemmingsplan-inpassingsplan-of-beheersverordening-met-een-ruimtelijke-onderbouwing>
- Well-Stam, D., Lindenaar, F., Van Kinderen, S., Van Den Bunt, B.P. (2003). *Risicomanagement voor projecten, De RISMAN-methode toegepast*. The Netherlands, Utrecht: Het Spectrum.
- Yperen, T.A. van en J.W. Veerman (2008). *Zicht op effectiviteit. Handboek voor praktijkgestuurd effectonderzoek onderzoek in de jeugdzorg*. The Netherlands, Delft: Eburon.
- Vaneker, T. (2017, 15 June). Vastgoed en subsidies: toekomst plannen van de overheid. Retrieved at 16 August 2017, from <https://vastgoedjournaal.nl/news/32042/vastgoed-en-subsidies-toekomstplannen-van-de-overheid>
- Van Drimmelen, R., De Jong, P., Steenberghe, M., Van Keulen, D. (2017). *Commerciële kantoren: Is een project binnen Nieuwe Energie zinvol? Zo ja, Wat is dan een goed project?*. The Netherlands, Zwolle: Authors.
- Van der Voordt, T. (2007). *Kansen en risico's bij herbestemming*. The Netherlands, Delft: RU Delft.
- Van der Voordt, T., Geraedts, R., Remoy, H. & Oudijk, C. (2007). *Transformatie van kantoorgebouwen. Thema's, actoren, instrumenten en projecten*. The Netherlands, Rotterdam: Uitgeverij 010.
- Van Dijk, B. (2017, 21 April). Duurzame kantoorconcepten: kantoren van de toekomsten. Retrieved at 10 August 2017, from <http://www.subvention.nl/specialismen/bouw-and-investeringsprojecten/nieuws-bouw-and-investeringsprojecten/duurzame-kantoorconcepten-de-kantoren-van-de-toekomst/>
- Van Elp, M., De Kok, I., Saitua Nistal, R. & Zuidema, M.V. (2011). *Kantorenmonitor: Analyse van vraag en aanbod*. The Netherlands, Amsterdam: Economisch Instituut voor de Bouw.
- Verhoeven, N. (2011). *Wat is onderzoek*. The Netherlands, Zutphen: Boon Lemma Uitgevers.
- Zijlstra, S. (2015). *Kansen voor kantoren, Hoe de G4 kantorenleegstand bestrijdt en wat gemeenten daarvan kunnen leren* (Master's thesis). Retrieved from: <https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid:8cd4499b-7252-4fdc-8317-7bf65e62b1ae?collection=education>
- Zuidema, M.V. (2012). *Landelijke samenvatting kantorenmonitor; verkenning van regionale vraag- en aanbodontwikkelingen*. The Netherlands, Amsterdam: Economisch Instituut voor de Bouw.

## Appendix A, Interview guide

This appendix illustrates the interview guide based on a topic list and translated in possible questions for each interview. The questions can be seen as guidelines which need to be answered during the interview. During the interviews, questions can be added or removed based on the responses of the respondents. There is no fixed order of questions.

### A.1 Interview guide experts

Figure A.1 illustrates the interview guide of the expert interviews.

| <b>Expert interviews</b>                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Introductie</b>                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>1.</b> Introductie van de onderzoeker en respondent<br><b>2.</b> Doel of het interview<br><b>3.</b> Tijd indicatie<br><b>4.</b> Opnemen toegestaan? |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Afbakening tot energie subsidies</b>                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Topic 1. Beschikbaarheid energie subsidies</b>                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Gewenste effect/doel</b>                                                                                                                            | <b>1)</b> Wat is het doel in de ogen van de expert voor het uitgeven van energie subsidies voor de transformatie van kantoren en waarom zouden energie subsidies dit kunnen creëren?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Beschikbaarheid</b>                                                                                                                                 | <b>2)</b> Welke energie subsidies zijn beschikbaar voor de transformatie van kantoren op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau?<br><b>3)</b> Hoe is de uitgifte van energie subsidies geregeld op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Actoren</b>                                                                                                                                         | <b>4)</b> Waarom worden er energie subsidies uitgegeven voor de transformatie van kantoren op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau?<br><b>5)</b> Welke overheidsinstantie geeft de meeste energie subsidies voor de transformatie van kantoren uit?<br><b>6)</b> Welke overheidsinstantie zouden energie subsidies voor de transformatie van kantoren moeten uitgeven en waarom?                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Topic 2: Invloed energie subsidies op transformatie</b>                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Complexiteit regelgeving aanvraagproces</b>                                                                                                         | <b>1)</b> Wat zijn de eisen waaraan de ontwikkelende partij moet voldoen voordat zij gebruik kunnen maken van de subsidie om een kantoorpand te transformeren?<br><b>2)</b> Wat is de tijdsduur van de aanvraag en sluit dit aan bij het transformatie proces?<br><b>3)</b> In hoeverre zorgt de regelgeving voor het gebruik van energie subsidies voor problemen in het transformatie proces van kantoren?<br><b>4)</b> Wat zijn risico's van het gebruik van energie subsidies voor de ontwikkelende partij in een transformatie project?<br><b>5)</b> Hoe zou het aanvraag proces van energie subsidies voor de transformatie van kantoren verbeterd kunnen worden? |
| <b>Meerwaarde</b>                                                                                                                                      | <b>6)</b> In hoeverre zorgt het gebruik van energie subsidies voor de transformatie van kantoren daadwerkelijk voor betere energie prestaties van het gebouw?<br><b>7)</b> In hoeverre wegen de kosten voor het gebruik van energie subsidies voor kantoren transformaties op tegen de baten?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 | 8) In hoeverre zorgt het gebruik van energie subsidies voor een hogere markt/taxatie waarde van het getransformeerde kantoorpand dan wanneer er geen gebruik is gemaakt van energie subsidies?                            |
| <b>Topic 3. Effectiviteit energie subsidies</b> |                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Definitie effectiviteit</b>                  | 1) Wat zou een definitie voor effectiviteit kunnen zijn als gekeken wordt naar energie subsidies voor de transformatie van kantoren?                                                                                      |
| <b>MSMS</b>                                     | 2) In hoeverre is de respondent bekend met de MSMS scale?<br>3) Hoe zou de MSMS scale voor de bepaling van effectiviteit van beleidsinstrumenten toegepast kunnen worden op energie subsidies van kantoor transformaties? |
| Figure A.1: Interview guide experts             |                                                                                                                                                                                                                           |

## A.2 Interview guide government institutions

Figure A.2 illustrates the interview guide of the government institutions.

| <b>Overheidsinstanties</b>                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Introductie</b>                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1. Introductie van de onderzoeker en respondent<br>2. Doel of het interview<br>3. Tijd indicatie<br>4. Opnemen toegestaan? |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Topic 1. Beschikbare energie subsidies</b>                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Gewenste effect/doel</b>                                                                                                | 1. Wat is het doel in de ogen voor het uitgeven van energie subsidies en waarom zouden energie subsidies dit kunnen creëren?                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Beschikbaarheid</b>                                                                                                     | 2. Welke energie subsidies zijn beschikbaar voor de transformatie van kantoren provinciaal niveau?<br>3. Hoe zouden deze energie subsidies toegevoegde waarde kunnen hebben voor kantoor transformaties?<br>4. Hoe vaak worden deze energie subsidies gebruikt voor kantoor transformaties?<br>5. Hoe wordt bekend gemaakt in de markt dat er bepaalde energie subsidies zijn?           |
| <b>Regelgeving</b>                                                                                                         | 6. Wat zijn de (hoofd) eisen waaraan de ontwikkelende partij moet voldoen voordat zij gebruik kunnen maken van de subsidie om een kantoorpand te transformeren?<br>7. Wat is de tijdsduur van de aanvraag?                                                                                                                                                                               |
| <b>Provinciaal niveau</b>                                                                                                  | 8. Wat zijn risico's van energie subsidies voor de gebruiker en de overheidsinstantie?<br>9. Hoe is de uitgifte van energie subsidies geregeld op provinciaal niveau? (Budget, rol van de overheid)<br>10. Waar ligt de verantwoordelijkheid voor de uitgifte van energie subsidies en waarom?<br>11. In hoeverre worden er doelstellingen gesteld aan de beschikbare energie subsidies? |

| <b>Topic 2: Invloed energie subsidies investeringsbereidheid duurzaamheid en structurele leegstand</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Structurele leegstand</b>                                                                           | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. In hoeverre kunnen energie subsidies invloed hebben op structurele leegstand van kantoren?</li> <li>2. In hoeverre kunnen energie subsidies de gebruikers stimuleren om meer in duurzaamheid te investeren bij kantoortransformaties?</li> </ol> |
| <b>Topic 3. Effectiviteit energy subsidies</b>                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Definitie effectiviteit</b>                                                                         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wat zou een definitie voor effectiviteit kunnen zijn als gekeken wordt naar energie subsidies die gebruikt kunnen worden voor de transformatie van kantoren?</li> </ol>                                                                          |
| <b>MSMS</b>                                                                                            | <ol style="list-style-type: none"> <li>2) In hoeverre is de respondent bekend met de MSMS?</li> <li>3) Hoe zou de MSMS voor de bepaling van effectiviteit van beleidsinstrumenten toegepast kunnen worden op energie subsidies van kantoor transformaties?</li> </ol>                      |

Figure A.2 Interview guide government institutions

### A.3 Interview guide property developers

Figure A.3 illustrates the interview guide of the expert interviews.

| <b>Projectontwikkelaars</b>                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Introductie</b>                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Introductie van de onderzoeker en respondent</li> <li>2. Doel of het interview</li> <li>3. Tijd indicatie</li> <li>4. Opnemen toegestaan?</li> </ol> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Topic 1.: Gebruikte energie subsidies</b>                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Gebruik energie subsidies</b>                                                                                                                                                               | <ol style="list-style-type: none"> <li>7) In hoeverre is marktpartij XX op de hoogte van de beschikbare energie subsidies voor kantoor transformaties?</li> <li>8) Welke energie subsidies zijn gebruikt in het transformatie proces van kantoren en wie is de uitgevende partij?</li> <li>9) Waarom zijn deze energie subsidies bewust wel of niet gebruikt tijdens de transformatie van kantoren?</li> <li>10) In hoeverre/hoe vaak worden energie subsidies gebruikt bij andere (transformatie) projecten van marktpartij XX?</li> </ol> |
| <b>Topic 2: Invloed energie subsidies investeringsbeslissingen</b>                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Aanvraagproces</b>                                                                                                                                                                          | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Hoe wordt de aanvraag procedure van energie subsidies ervaren?</li> <li>2) In hoeverre heeft de regelgeving of te nemen maatregelen van energie subsidies invloed op transformatie van het kantoorpand?</li> <li>3) Wat is de tijdsduur van de aanvraag en sluit dit aan bij het transformatie proces?</li> </ol>                                                                                                                                                                                 |
| <b>Risico's</b>                                                                                                                                                                                | <ol style="list-style-type: none"> <li>4) Wat zijn risico's van het gebruik van energie subsidies in een transformatie project?</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Financiën</b>                                                                                                                                                                               | <ol style="list-style-type: none"> <li>5) In hoeverre zouden energie subsidies invloed hebben op de financiële haalbaarheid van een transformatie project?</li> <li>6) In hoeverre wegen de kosten voor het gebruik van energie subsidies voor kantoren transformaties op tegen de baten?</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Duurzaamheid</b>                                                                                                                                                                            | <ol style="list-style-type: none"> <li>7) In hoeverre leiden energie subsidies er toe dat er meer in duurzaamheid wordt geïnvesteerd in het getransformeerde kantoor?</li> <li>8) In hoeverre zorgt het gebruik van energie subsidies voor de transformatie van kantoren daadwerkelijk voor betere energie prestaties van het gebouw?</li> </ol>                                                                                                                                                                                            |

| <b>Topic 3. Effect energie subsidies op waarde, investeringsbereidheid en structurele leegstand</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Meerwaarde</b>                                                                                   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) In hoeverre zorgen de maatregelen die genomen zijn voor de energie subsidie voor een hogere markt/taxatie waarde van het getransformeerde kantoorpand dan wanneer er geen gebruik is gemaakt van energie subsidies?</li> <li>2) In hoeverre hadden energie subsidies invloed op de behoefte om te gaan investeren in transformatie project XX?</li> <li>3) In hoeverre zouden energie subsidies het aantrekkelijker maken om een structureel kantoor te gaan transformeren?</li> </ol> |
| <b>Topic 4. Verbeterpunten proces energie subsidies</b>                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Verbeterpunten</b>                                                                               | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Hoe zou het proces van energie subsidies voor de transformatie van kantoren verbeterd kunnen worden?</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Figure A.3: Interview guide property developers</i>                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## Appendix B, Explanation focus change research

*This appendix illustrates two major changes who are made to get a better understanding in this research.*

### B.1 Change 1: Governmental financial instruments replaced for one instrument; energy subsidies

In the first stage, this research was focused on three governmental financial instruments, namely energy subsidies, VAT versus Transfer tax and Levy. The literature review is based on all three instruments and the idea was to minimize these instruments till one or two instruments after the experts' interviews (SQ.1). This means that experts needed to have experience and knowledge about all three topics what sounds feasible in theory. After contacting 52 experts, there was a response rate of 52% and only one person agreed with an interview (respondent 1) and the others did not have enough knowledge about all three topics. Respondent 1 also concluded that his knowledge was mostly based on energy subsidies and some knowledge on the other two instruments. This was one of the reasons to shift the focus to only energy subsidies. This change had an impact on the response rate for an interview, because the respondents only needs to have knowledge about one topic instead of three. After the focus change, three more experts are contacted and two agreed immediately with an interview.

The change to only energy subsidies has a positive impact on academic level, because the research will get more focus on one specific topic in the experts with interviews. This change is also in line with the needs with the Lectoraat "Ontwikkeling Werklocaties", because this change gives the research more depth (Kjell- Erik Bugge, Personal communication, 27 July 2017). Besides as researcher, I will be able to formulate more specific results and conclusions about energy subsidies. Experts could be asked more specific questions and that has impact on the results, because those respondents have impact on this research. In the old situation, the expert interviews would be focused on energy subsidies, VAT Versus Transfer tax and levy in general. Besides, energy subsidies are a very hot topic recently in combination with new regulation (Kjell- Erik Bugge, Personal communication, 7 June 2017). As shown in the literature review, the other instruments are already active recent years, just like energy subsidies. But energy subsidies are more recent and could be coupled to sustainability which is getting more and more important in offices. Besides, the new regulation for offices to have energy label C in 2023 is hot topic at the moment. This regulation is also applicable for offices that would be transformed in the same function but more sustainable or structural vacant offices. Energy subsidies could be used if property developers want to transform offices in more sustainable buildings, which also could be seen as transformation (literature review).

### B.2 Change 2: Maryland Scientific Method Scale (MSMS) replaced for developing an own model

In the first stage, SQ.4 was focused on testing effectiveness according to the MSMS. A method what is represented by the government as the method to measure effectiveness of policy instruments. The method should be further investigated with document analyses and experts' interviews, because it was unknown how this model could be applied in practice. In a phone call with the Ministry of Financing could be concluded that the government does not use this method and there were no employees what could give more information about this method (Ronald Posthumus, Personal communication, 26-05-2017). Document analyses gave general information about the method, but not how this model could be applied and there was also no connection with real estate or energy subsidies related researches. The respondents 1,2, 3 and 4 answered also questions about the MSMS and were all sceptic about this model (Appendix I). It sounds a nice method in theory, but is not applicable in practice in such a short time. This makes it hard to apply the method and because of that is chosen to formulate a new plan. The researcher will formulate a new model that defines effectiveness of energy subsidies based on previous gathered results. This model will have a positive impact on the results of this research, because the model is applicable on the situation which is formulated in this research. The MSMS scale is just a general method and less specified on this topic and according to respondents not entire applicable on real estate.

## Appendix C, Respondent list in-depth interviews

This appendix illustrates the respondent list of the interviews and the connection with the research (figure C.1).

| Respondent                                     | Company                         | Function                                                                                                                                                       | Connection energy subsidies                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Experts</b>                                 |                                 |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                    |
| <b>Peter de Jong</b><br>(Respondent 1)         | TU Delft                        | Professor/ lecturer/ researcher<br>Management in the Built<br>Environment- Building economics<br>(Real Estate & Housing)                                       | Energy subsidies are part of his course and he did research on life cycle costs and sustainable economics for real estate.                                                         |
| <b>Erwin van den Krabben</b><br>(Respondent 3) | Radbound University of Nijmegen | Professor of Planning and Property Development                                                                                                                 | Advises government institutions about land policy, transformation and value capturing and his position in an energy fund.                                                          |
|                                                | University of Ulster (Belfast)  | Professor of Real Estate in the School of Built Environment                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
|                                                | Current additional positions:   | -Associated member Raad voor Leefomgeving en Infrastructuur,<br>-Member of Regional Planning Committee for province Gelderland<br>-Member regional energy fund |                                                                                                                                                                                    |
| <b>Bram Adema</b><br>(Respondent 2)            | CFP Green Buildings, Apeldoorn  | Director (CEO/CFP) at CFP Green Buildings                                                                                                                      | The services of CFP are focused on the preservation of buildings and organisations. Energy subsidies could be used in this process.                                                |
| <b>Property developers</b>                     |                                 |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                    |
| <b>Hans Peter de Ruiter</b><br>(Respondent 5)  | DC Vastgoed, Deventer           | Real estate developer at DC Vastgoed                                                                                                                           | Transformed an office, called the Leeuwenbrug into a more sustainable building with the help of energy subsidies.                                                                  |
| <b>Luc de Wit</b><br>(Respondent 6)            | Vidés, Houten                   | CEO and real estate developer at Vidés                                                                                                                         | JOINN! is an office building which is transformed in a new concept for Lounge, Work and Short Stay. Energy subsidies are used in the transformation.                               |
|                                                | JOINN!, Houten                  | CEO of JOINN! (Hotspot for Lounge, Work & Short Stay)                                                                                                          |                                                                                                                                                                                    |
| <b>Ronald van Wees</b><br>(Respondent 9)       | Heilijgers, Amersfoort          | Real estate developer at Heilijgers                                                                                                                            | Heilijgers uses consciously no energy subsidies in (transformation) projects.                                                                                                      |
| <b>Jan Dijkman</b><br>(Respondent 7)           | Hezelburcht, Nijmegen           | Consultant Sustainability & Innovation                                                                                                                         | Hezelburcht advises, supports and coordinates the process of (energy) subsidies and funds. Jan Dijkman was the subsidy advisor of JOINN!.                                          |
| <b>Government institutions</b>                 |                                 |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                    |
| <b>Dicky van Keulen</b><br>(Respondent 4)      | Province Overijssel, Zwolle     | Policy offer at the province Overijssel                                                                                                                        | The province Overijssel has two energy subsidies who could be used in transformations of offices.                                                                                  |
| <b>Frank Hazeleger</b><br>(Respondent 8)       | OMU, Utrecht                    | Investment manager at the Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU)                                                                                              | The OMU offers financing opportunities for transformation of offices in the province Utrecht.                                                                                      |
| <b>Loek van Hemert</b><br>(Respondent 10)      | Midpoint Brabant, Tilburg       | Program manager at Midpoint Brabant                                                                                                                            | Midpoint Brabant is regional economic cooperation program for regional developments. Midpoint offers subsidies and funding for projects that support social innovation in Brabant. |

Figure C.1: Respondent list

## Appendix D, Codebook & tree diagram

This appendix illustrates the code book for the in-depth interviews and the additional data which is gathered by government institutions with the open and axial coding. The most important statements of each transcript are put in an Excel document (enclosed on the USB-stick) with an open and axial code. This Excel document made it possible to filter on respondent and open code to formulate conclusions about gathered data. The open and selective coding are operationalised in a tree diagram.

### D.1 Codebook open & axial coding

Figure D.1, D.2 and D.3 illustrates the codebook which is focused on the inductive approach of this research. The open and axial codes are based on the results of the (in-depth) interviews with experts, government institutions and property developers. The umbrella codes are the core concepts of this research, namely energy subsidies, transformation of offices and effectiveness. The open codes are main aspects and are based on theory which was already formulated in chapter 2 and gathered data as found in the interviews. The axial codes are the sub-aspects and found in the interviews. The last row with codes are used to get oversight in the transcripts which made it easier operationalise results and to filter in Excel.

| Energy subsidies                     |                                                                                              |                                                                                            |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Open codes                           | Axial codes                                                                                  |                                                                                            |
| <u>Policy instruments</u>            | Targets<br>Trammels of subsidy<br>Bet subsidies<br>Emission by who: actors<br>Budget         | ENSU-POL<br>ENSU-POL-TAR<br>ENSU-POL-TRA<br>ENSU-POL-BET<br>ENSU-POL-EMI<br>ENSU-POL-BUD   |
| <u>Request process</u>               | Requirements<br>Administrative process<br>Deciding factor<br>Length of time request<br>Risks | ENSU-REQ<br>ENSU-REQ-REQUI<br>ENSU-REQ-ADM<br>ENSU-REQ-DEC<br>ENSU-REQ-LEN<br>ENSU-REQ-RIS |
| <u>Availability energy subsidies</u> | European level<br>National level<br>Regional level                                           | ENSU-AVA<br>ENSU-AVA-EUR<br>ENSU-AVA-NAT<br>ENSU-AVA-REG                                   |

Figure D.1, Code book energy subsidies

| Transformation offices                                                     |                                                                                 |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Open codes                                                                 | Axial codes                                                                     |                                                      |
| <u>New function of the office building</u>                                 | Reducing structural vacancy<br>Investment factors<br>Transformation perspective | TRA-NEW<br>TRA-NEW-RED<br>TRA-NEW-INV<br>TRA-NEW-TRA |
| <u>Same function of the office building, transformed in sustainability</u> | New regulation; (Label C)<br>Need innovating sustainability                     | TRA-SAM<br>TRA-SAM-NEW<br>TRA-SAM-NEE                |

Figure D.2, Code book transformation offices

| Effectiveness (effect)                          |                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Open codes                                      | Axial codes                                                                                                                                                                     |                                                                                                                   |
| <b>Output VS Outcome<br/>(Spin-off effects)</b> | Transformation process<br>Financial (feasibility)<br>Value of the building<br>Investment willingness<br>Investing in sustainability<br>Energy performance<br>Structural vacancy | EFF-OUT<br>EFF-OUT-TRA<br>EFF-OUT-FIN<br>EFF-OUT-VAL<br>EFF-OUT-INVW<br>EFF-OUT-INV<br>EFF-OUT-ENG<br>EFF-OUT-STR |
| <b>Evaluation energy subsidies</b>              | Experiences/ opinion<br>Improvement points                                                                                                                                      | EFF-EVA<br>EFF-EVA-EXP<br>EFF-EVA-IMP                                                                             |
| <b>Target realisation</b>                       |                                                                                                                                                                                 | EFF-TAR                                                                                                           |
| <b>External market factors</b>                  | New regulation sustainability<br>Economic market situation                                                                                                                      | EFF-EXT<br>EFF-EXT-NEW<br>EFF-EXT-ECO                                                                             |

Figure D.3, Code book effectiveness

## D.2 Axial code tree

Axial coding is used to operationalise and validate the codes who are found in the transcripts of the (in-depth) interviews. Based on 10 (in-depth interviews), 10 short interviews with provinces, 1 short interview with the RVO and 3 European organisations the following figures illustrate the operationalisation of this research.

Figure D.4 illustrates an operationalisation of the main topics.

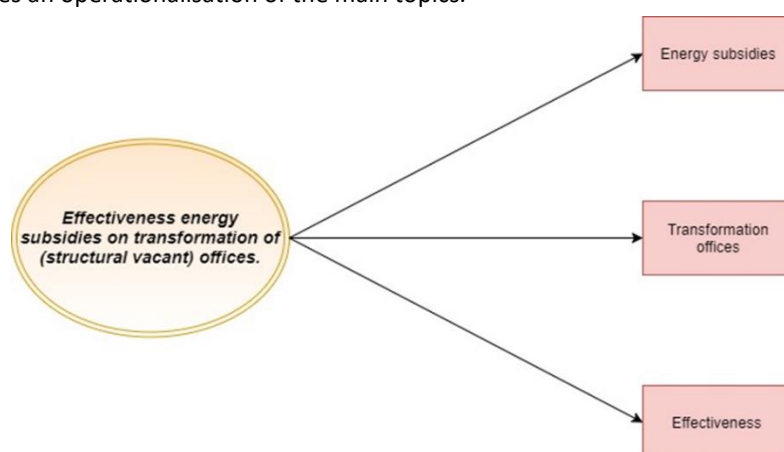
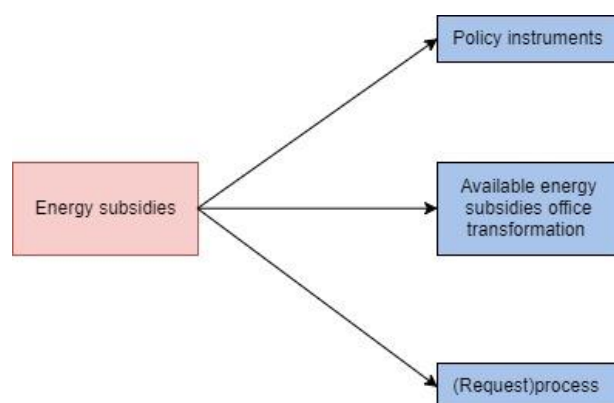


Figure D.4: Main topics tree diagram

The operationalisation of energy subsidies is illustrated per open code. Figure D.5 illustrate the open codes of energy subsidies. In figure D.5, D.6 and D.7 are the open codes of energy subsidies operationalised in axial codes.



D.5: Open codes energy subsidies

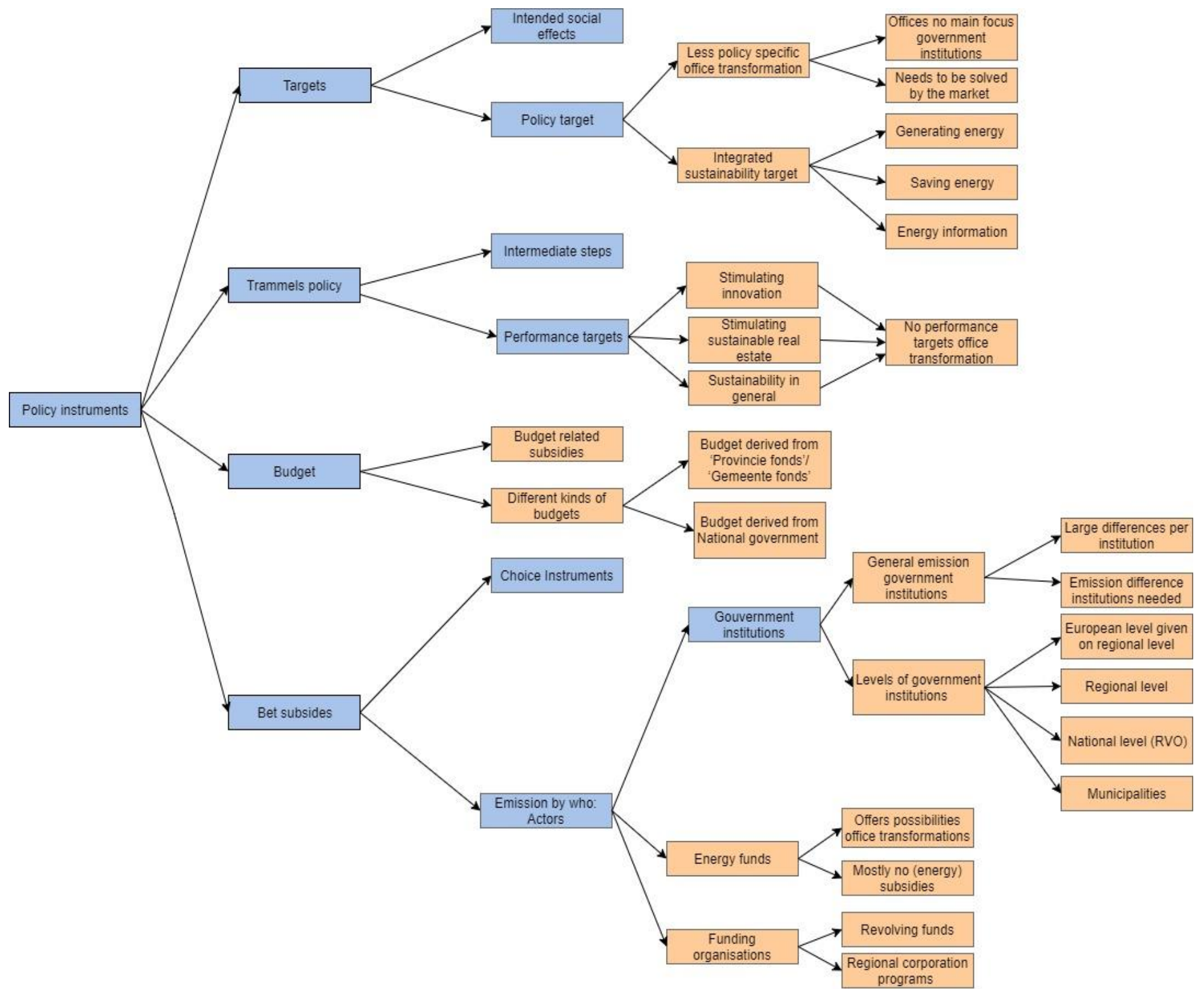


Figure D.6: Operationalisation open code policy instruments

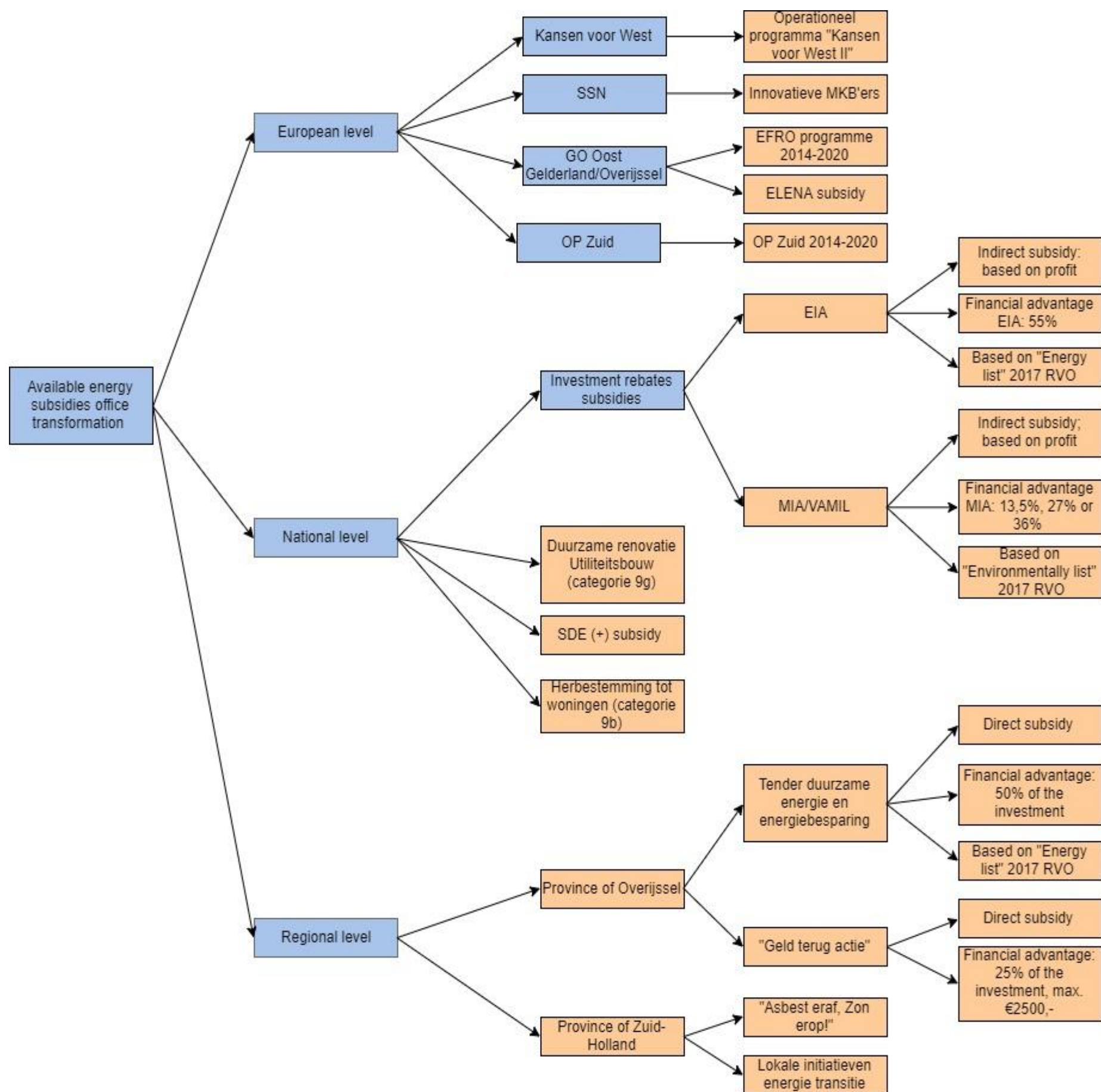


Figure D.7: Operationalisation open code: available energy subsidies

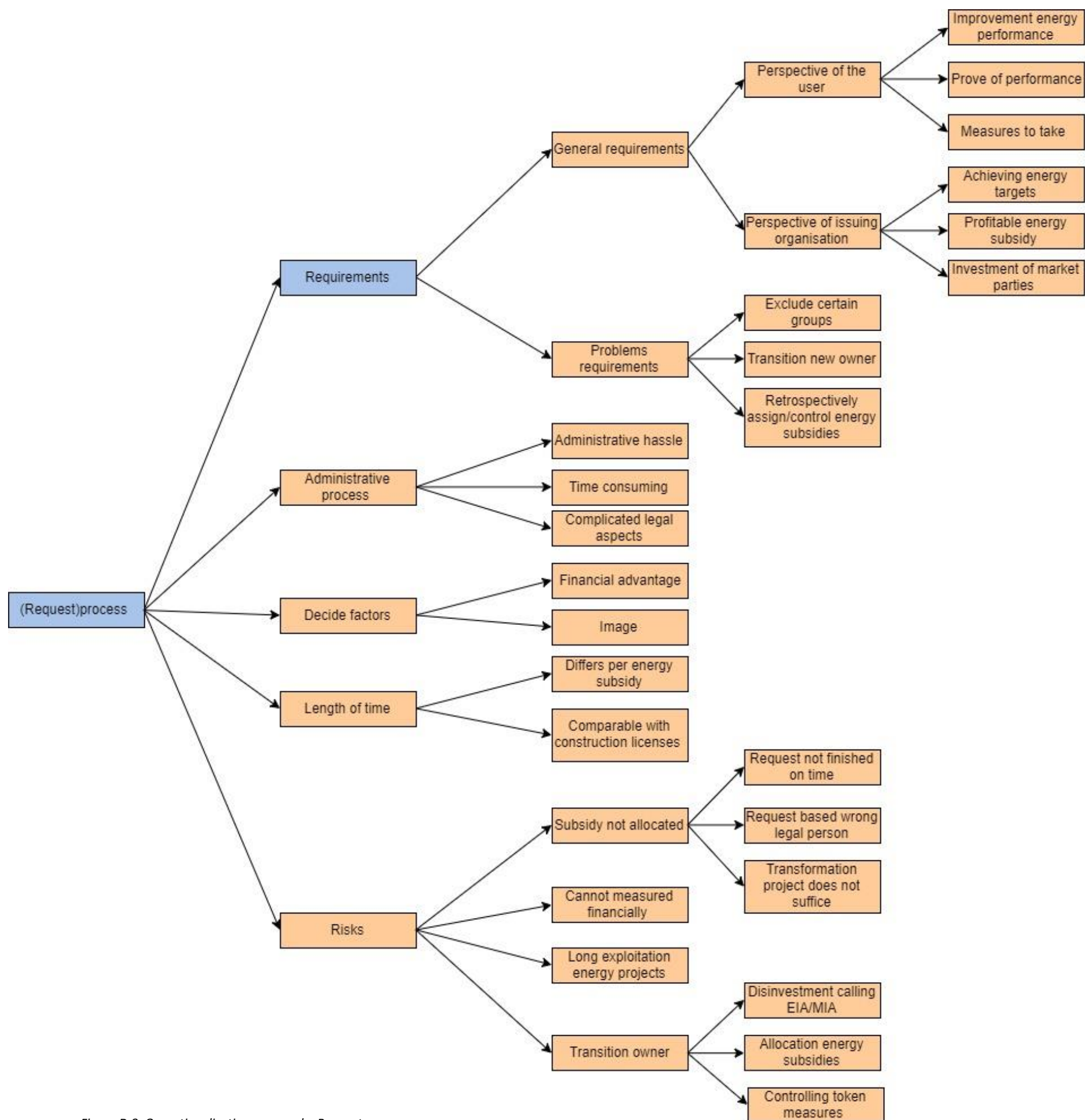


Figure D.8: Operationalisation open code: Request process

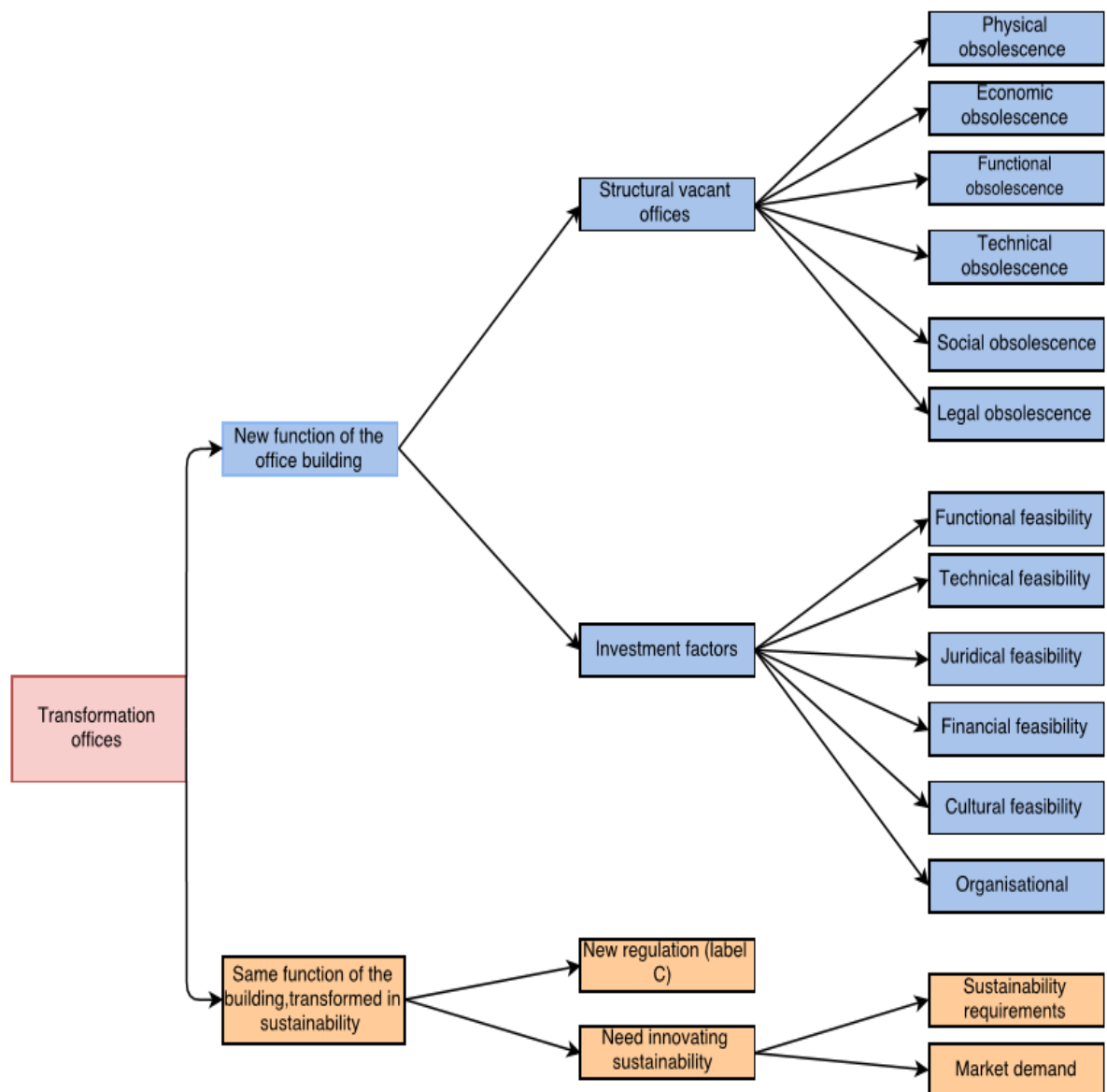


Figure D.9: Operationalisation main concept Transformation offices

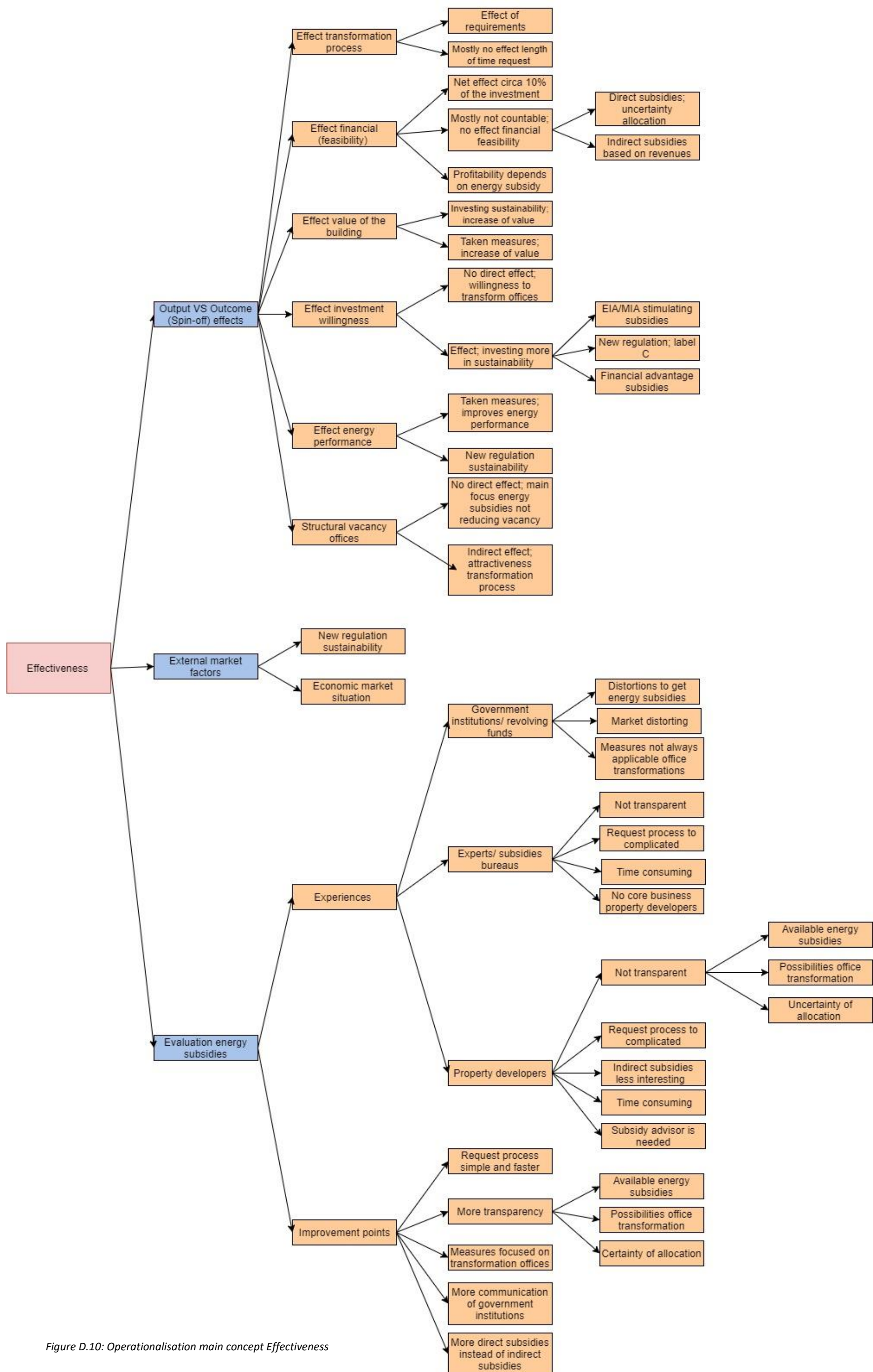


Figure D.10: Operationalisation main concept Effectiveness

Figure D.11 illustrates the used sources of the open codes of the tree diagram. The axial codes are totally based on the results of the interviews.

| Sources tree diagram   |                                                 |                                                                                                                                  |
|------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Core concepts          | Open codes                                      | Literature/ interviews                                                                                                           |
| Energy subsidies       | Policy instruments                              | Rekenkamer Amsterdam (2013)                                                                                                      |
|                        | Available energy subsidies                      | Gathered in interviews<br>Additional: EFRO,(2017), Rijksoverheid, (2017), RVO, (2017A/B/C/D/E), Provincie Zuid Holland (2017A/B) |
|                        | Request process                                 | Gathered in interviews.                                                                                                          |
| Transformation offices | New function of the building                    | GeoTax, (2012). Koppels, (2014). Langston & Smith, (2011). CLO, (2016). Van Der Voordt, (2007). Remoy & Van der Voordt, (2011).  |
|                        | Same function of the building, more sustainable | Gathered in interviews.                                                                                                          |
| Effectiveness          | Output VS Outcome                               | Rijksbegroting, 2016                                                                                                             |
|                        | Target realisation                              | Rijksbegroting, 2016                                                                                                             |
|                        | External factors                                | Rijksbegroting, 2016                                                                                                             |
|                        | Evaluation energy subsidies                     | Gathered in interviews                                                                                                           |

Figure D.11, Used sources tree diagram

## Appendix E, Transcripts expert interviews

*This appendix illustrates the transcript interviews of the experts. The function of each respondent is shown in appendix C. The yellow marked statements are put in the Excel file on the USB-stick as part of the open and axial coding. Appendix D illustrates the codes which belongs to the open and axial code.*

### E.1 Respondent 1: Peter de Jong

*This interview has been taken on 7 July 2017 at the University of Delft.*

#### **Topic 1: Beschikbare energie subsidies**

##### **1. Wat is het gewenste effect in de ogen van de expert voor het uitgeven van energie subsidies voor de transformatie van kantoren en waarom zouden energie subsidies dit kunnen creëren?**

Een geïntegreerd duurzaamheidsdoel, dat zou wat mij betreft het belang zijn waarop energie subsidies gefocust moeten zijn. Bij energie subsidies wordt vaak eenzijdig energie geregeld, terwijl je ook moet focussen op de andere kanten van energie, zoals het kiezen voor materiaal. Dus zeg maar dat je moet proberen te kijken dat je regelgeving zo omschrijft dat die niet op bepaalde aspecten concurreert met andere elementen van duurzaamheid. Daarmee kan je ook maatschappelijke duurzaamheid meenemen. Alhoewel dat helemaal lastig te meten is, omdat maatschappelijke duurzaamheid een moeilijk meetbaar begrip is. Je moet in het achterhoofd houden met het geven van energie subsidies dat bepaalde specifieke groepen bevooroordeeld worden en dat je daarmee ongelijkheid creëert wat je niet met duurzaamheid zou willen stimuleren. Op het moment dat je het over woningbouw zou hebben dan kan ik mij voorstellen dat je als overheidsinstantie heel erg gefocust bent op levensduur bestendig bouwen wat op zich al een streven is, maar als je op deze manier andere groepen uitsluit voor het transformeren in andere functies is het maar de vraag of dat het gewenste effect is wat je wil bereiken als je energie subsidies voor transformaties koppelt aan levensloop bestendige woningen. Op dat moment doe je niets voor andere partijen die projecten willen transformeren in een andere functie. Dat betekent niet dat je dat voor elke maatregel persé moet doen, want dan wordt het uitgeven van energie subsidies wel heel erg ingewikkeld. Wel moet je de afweging maken hoe energie subsidies voor transformaties hierin passen en hoe je een vergelijkbare setting kan creëren voor andere groepen die van energie subsidies gebruik willen maken. Laatstgenoemde zou al een vraag zijn waar een heel onderzoek naar kan worden gedaan, zoals hoe verhoudt een energie subsidie zich tot centrale duurzaamheid.

##### **2. Welke energie subsidies zijn beschikbaar voor de transformatie van kantoren op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau?**

Er zijn teveel subsidies die door verschillende partijen in de markt, zoals overheidsinstanties worden uitgegeven. Daarnaast wisselen deze energie subsidies ook continue en dat maakt de beschikbaarheid van energie subsidies voor de transformatie van kantoren niet transparant. Daardoor is het moeilijk om te benoemen welke energie subsidies beschikbaar zijn op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau voor de transformatie van kantoren.

Energie subsidies zijn echt budget gerelateerde subsidies waarbij het dus lastig is om een maatregel te doen met een bepaalde intentie. Het succes van de maatregel betekent dat de maatregel alweer is afgelopen als het budget op is en dat kan heel snel gaan. Er zitten natuurlijk wel formuleren aan gekoppeld die overheidsinstanties van tevoren moeten invullen en er moet een goedkeuring zijn om negativiteit in de markt te voorkomen. Dit is nodig om de energie subsidies kritisch te beoordelen.

##### **3. Hoe is de uitgifte van energie subsidies geregeld op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau?**

De nationale overheid geeft in principe geld aan de gemeente en provincies voor het uitgeven van subsidies. Dit is voor een groot deel afkomstig van belastingen waarmee zij iets kunnen doen. Met die belastingen bedoel ik dan de vastgoedbelastingen waaruit dit voor het grootste gedeelte bestaat. Daar zitten tussen gemeenten en provincies grote verschillen in aan hoe zij omgaan met die vastgoedbelastingen en hoe zij dit besteden aan energie subsidies. Daarnaast gaat er ook geld naar de gemeenten en provincies wat afkomstig is van de Rijkspot. Met dit geld moeten gemeenten steeds meer en meer doen, maar het meeste geld gaat eigenlijk uit naar onderzoek doen hoe alles, zoals energie subsidies, geproduceerd moeten worden. Als je bijvoorbeeld kijkt naar scholen, bij nieuwbouw wordt dit vaak gedaan vanuit overheidsbesturing en onderhoud wordt dan uitgevoerd door gemeenten. Hierdoor heeft nieuwbouw onvoldoende operationele kosten en is het meer gefocust op het laaghouden van initiële kosten.

Terwijl de gemeente meer baat heeft bij het laaghouden van de operationele kosten. Op dat moment zijn de belangen van het Rijk en de gemeente tegenstrijdig met elkaar. De enige manier om dit goed te doen is het overeenstemmen van de initiële kosten en de operationele kosten. Als beide belangen bij het begin van de overheidsfinanciering al uit elkaar worden gehaald, is het lastig om daar diversificatie in aan te brengen. Als de nieuwbouw gebouwd moet worden tegen de beste duurzaamheidseisen zullen de initiële kosten stijgen en op een of andere manier zullen deze kosten en de operationele kosten toch bij elkaar moeten komen.

#### **4. Waarom worden er energie subsidies uitgegeven voor de transformatie van kantoren op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau?**

Het uitgeven van energie subsidies op verschillende lagen is zeker nodig. Als je bijvoorbeeld naar de bouw kijkt, is er sprake van een Circle of Blame. Iedereen, zoals de ontwikkelaar, zegt ik zou wel duurzaam willen werken, maar de investeerder vraagt er niet om. De investeerder zegt weer, maar de klant vraagt er niet om en de klant heeft weer als conclusie dat het niet rendabel is. Iedereen zegt we willen het, maar het levert niet genoeg context op om die extra energiezuinigheid mogelijk te maken. En die Circle of Blame moet doorbroken worden. En dan zie je toch vaak dat de rol van overheidsinstanties is om hierop in te steken door middel van stimulering. En stimulering is toch vaak nodig om dingen te veranderen. Het Rijk zal dan vaak de gemeente weer vragen om hierop in te spelen en dan zie je dat er binnen de gemeente toch vaak weer tegengestelde richtingen zijn. Zeker in de bouw, zoals met kantoren, is het vrij lang ieder voor zich geweest. Overheidsinstanties, zoals de gemeente, deden dan allerlei stimulaties, met regelgeving of met subsidies, om te zorgen dat markten zoals de kantoren markt weer opgang komen. Ik denk dat een positieve kant van de crisis was dat er veel meer vraag kwam naar transparantie, omdat veel partijen binnen die overheidsketen werden aangesproken over hun onverantwoordelijke gedrag met name voor kantoren leegstand. De gemeente wordt door organisaties zoals KPMG steeds meer in een gedwongen of ongedwongen positie geplaatst om mee te doen, omdat organisaties zoals KPMG anders ergens anders naar toe gaan. De gemeente is hierin dan een soort slachtoffer en doet dan wel mee, mede omdat zij mede verantwoordelijk zijn voor de problemen in de vastgoedmarkt en de leegstand in de kantorenmarkt wat hiermee gecreëerd is. Overheidsinstanties zijn hierdoor publiekelijk steeds meer aan de schandpaal gehangen, omdat zij niets of niet genoeg deden om de leegstand te verholpen en worden daarom gedwongen om mee te werken. Echter nu de economische crisis voorbij lijkt te zijn denk ik zelf dat er snel weer een gebrek aan transparantie zal zijn. Hier wordt als eerste op ingeleverd, maar de noodzaak van het geven van energie subsidies die is er. Zeker in combinatie met nieuwe duurzaamheid regel voor kantoren dat die allemaal label C moeten hebben in 2023, maar tegelijkertijd is het een zeer complexe opgave om de uitgifte van energie subsidies gebalanceerd te krijgen in combinatie met transparantie en duidelijkheid om dit te doen.

#### **5. Welke overheidsinstantie zouden energie subsidies voor de transformatie van kantoren moeten uitgeven en waarom?**

Naar mijn idee geven gemeenten de meeste energie subsidies uit en dat komt vaak naar voren in hun beleid. In de huidige situatie van de kantorenmarkt moet dit wel bij de gemeente liggen, maar tegelijkertijd zie je dat juist op het moment dat het bij de gemeente komt te liggen hiervoor te weinig kader is. Voor een groot deel draait het allemaal om het vergunningensysteem. Het enige wat ontbreekt op gemeentelijk niveau is een vereniging die harmoniserend werkt en vertelt aan gemeenten hoe zij nou om moeten gaan met die energie subsidies en die transities brengen van rijksniveau naar overheidsniveau. Daarnaast zie je bij deze transities dat er ook sturing mist op overheidsniveau. Dit zou verbeterd moeten worden door een overkoepelende organisatie zoals VNG, iemand van economische zaken of de rijksgebouwdienst die hierin overzicht creëert en naar de uitvoering van gemeenten gaat kijken met betrekking tot deze subsidies.

### **Topic 2: Invloed energie subsidies op transformatie**

#### **6. Wat zijn de eisen waaraan de ontwikkelende partij moet voldoen voordat zij gebruik kunnen maken van de energie subsidie om een kantoorpand te transformeren?**

Hier kan ik zo geen antwoord opgeven, omdat er zoveel verschillende energie subsidies voor transformatie van kantoren uitgegeven worden door verschillende lagen, is het ook moeilijk om daar de eisen bij te weten.

#### **7. Wat is de tijdsduur van de aanvraag en sluit dit aan bij het transformatie proces?**

Commentaar wat je altijd krijgt is dat het te complex is en te lang duurt. In de ogen van marktpartijen moet het altijd sneller, duidelijker en simpeler. Dit zijn eigenlijk altijd partijen die wel het geld van de energie subsidie willen hebben, maar niet het proces willen doorlopen om het te krijgen.

Als je tegelijkertijd kijkt hoe strak de aanvraagprocessen eigenlijk geregeld zijn, kan het eigenlijk wel vergeleken worden met de aanvraag van bouwvergunningen. Hier zijn gewoon netjes termijnen voor waar rekening mee kan worden gehouden bij het begin van de aanvraag.

Die doorlooptijd vinden marktpartijen natuurlijk altijd te lang. Het ideaalste zou natuurlijk zijn als je gelijk na de aanvraag hoort, dit is goed ga maar door. Overheidsinstanties zijn echter in staat om een termijn te stellen en daar de bijbehorende consequenties mee te verbinden. Maar zoals ik al zij, marktpartijen willen altijd beter, sneller, goedkoper en minder kosten voor de aanvraag in verhouding tot wat de energie subsidie zou opbrengen. Maar of de aanvraag van energie subsidies nou daadwerkelijk zorgt voor een langer transformatie proces, het kan maar dat is niet vanzelfsprekend. Er zijn zoveel processen in het transformatie en ontwikkelproces. Alle vergunning processen en subsidie processen spelen gewoon een rol in dit ontwikkelproces en dat weten marktpartijen vooraf. Alleen als je heel veel haast hebt in het ontwikkelproces of transformatie proces en alle andere vergunningen en subsidies zijn al binnen behalve die laatste energie subsidie, kan het natuurlijk wel de bottleneck voor je transformatieproject zijn. Het kan best wel eens voorkomen dat dit het geval is, maar als de ontwikkelende partij gewoon het vergunning systeem als richtlijn aanhoudt, kunnen daarbinnen de (energie) subsidies aangevraagd worden en de verdere stappen die daarvoor genomen moeten worden.

#### **8. In hoeverre zorgt de regelgeving voor het gebruik van energie subsidies voor problemen in het transformatie proces van kantoren?**

Op het moment dat je te maken krijgt met gereduceerde regelgeving komen er meer mogelijkheden voor marktpartijen die willen transformeren. In die zin zal elke voorwaarde die gesteld wordt aan energie subsidies als een probleem kunnen worden gezien. Dat betekent gewoon dat je als marktpartij met veel regels rekening moet houden die gesteld worden aan die energie subsidie en dat kan een drempel zijn. Als overheidsinstanties hier geen regels aan zouden stellen wordt het gebruik niet meer te besturen dus er zullen wel doelstellingen aan gekoppeld moeten worden. Je zou er in principe een energie prestatie aan moeten koppelen, maar als die energie prestatie voor dat gebouw niet te behalen is, is dat een beperking voor die energie subsidie. Overheidsinstanties leggen dan een beperking op om een bepaald doel te behalen. Het moet energie neutraal zijn, maar als dat niet lukt is het een beperking maar het is wel de doelstelling. Daarnaast zouden administratieve processen van die energie subsidies wel voor problemen kunnen zorgen in het transformatie proces. Het blijft een feit, transformatie projecten met grote marges daar heb je geen regelgeving voor nodig, dat wordt wel opgepakt door de markt en dat loopt dan wel vanzelf om die leegstaande kantoren een nieuwe functie te geven. Als een leegstaand kantoor op de goede locatie goedkoop wordt aangeboden, staan ontwikkelaars in de rij om dit project te transformeren. Vooral als er genoeg markt is voor die nieuwe functie. Dan hebben die ontwikkelaars geen subsidie nodig om te transformeren. Op het moment dat je hebt te maken met transformatie projecten met hele kleine marges is dit een ander verhaal. Elk uurtje wat besteed wordt aan administratieve processen voor energie subsidies wordt belast.

Daarnaast worden energie subsidies, die pas toegekend worden als het gebouw in gebruik is, als belemmering gezien, maar naar mijn idee wordt er nog te weinig gebruik gemaakt van dit soort subsidies. Een energie subsidie is gekoppeld aan het ontwerp van je transformatie project. Je bedenkt iets en zal moeten voldoen aan de eisen van de subsidie, maar voor overheidsinstanties zou het effectiever zijn om te kijken naar de bewezen performance (BREEAM- in Use) van het getransformeerde gebouw om doelen te kunnen bereiken, zoals gerealiseerde energie prestaties. In de voorfase van een project kan het allemaal wel mooi geschetst worden. Op deze manier worden gebruikers ook meer gestimuleerd om met duurzaamheid om te gaan. De aanvrager krijgt echter wel meer risico of die het geld van de energie subsidie dan wel daadwerkelijk krijgt, maar is er dan ook verantwoordelijk voor om ervoor te zorgen dat de gebruikers ook de duurzaamheid van het gebouw benutten. Anders bestaat de mogelijkheid dat de subsidie niet wordt toegekend. Daarmee wordt de regelgeving van energie subsidies wel effectiever, maar voor ontwikkelaars wordt het gebruik van energie subsidies dan wel moeilijker met meer risico. Tijdens de aanvraag van die energie subsidies is het voor de ontwikkelaar nog onzeker of zij die subsidie krijgen dat zij deze eigenlijk niet eens mee kunnen rekenen in de kosten- baten analyse.

#### **9. Wat zijn risico's van het gebruik van energie subsidies voor de ontwikkelende partij in een transformatie project?**

Het transformeren van kantoren is op zich zelf al een groot risico. Er gebeurt naar mijn idee verder weinig op risico. Bij bijna elk project heb je de doelgroep, je klanten en de markt al in beeld. Als je het project natuurlijk koppelt aan energie subsidies is dat uiteraard risico verhogend. De kans bestaat immers dat de subsidie niet toegewezen wordt.

Je ziet vooral bij ontwikkelaars wel dat zij risico mijndend zijn als het gaat om transformatie, eventuele risico's worden vooraf wel goed ingecalculleerd. Ik denk niet dat er veel ontwikkelaars zijn die zeggen: We kunnen een energie subsidie krijgen dus dat is binnen, daar gaan we voor en anders doen we het niet. Aan het begin van zulke transformaties zijn ontwikkelaars vaak redelijk behouden en schatten dan vaak de opbrengsten van de transformatie project lager in en dan blijkt dit vaak uiteindelijk hoger uit te vallen. Dit in tegenstelling tot projecten waarbij politieke haalbaarheid gecreëerd moet worden. Kosten worden lager ingeschat, zonder bijvoorbeeld rekening te houden met inflatie en opbrengsten worden te hoog ingeschat. Het budget is dan niet toereikend genoeg en het project is op dat moment niet haalbaar en dan moet er ineens van alles bij worden gehaald, zoals energie subsidies om het alsnog haalbaar te krijgen.

#### **10. Hoe zou het aanvraag proces van energie subsidies voor de transformatie van kantoren verbeterd kunnen worden?**

Ten eerste, op het moment dat je een onderzoek subsidie krijgt moet je heel veel doen aan verslaglegging voor de administratie. Als al dat beschikbare geld voor de onderzoek subsidie al opgaat aan de verslaglegging van administratie is het niet eens interessant om zo'n subsidie aan te vragen. Ik denk dat alle onderzoekers dit met mij zullen beamen. En ten tweede als je dan kijkt naar energie subsidies voor marktpartijen; het is belangrijk om dit transparant te houden voor partijen zoals ontwikkelaars, maar dit gaat vaak wel ten koste van de effectiviteit van die energie subsidies. Als van te voren al heel veel controles worden gedaan in dit proces, weet je van te voren al dat bijvoorbeeld 4% van de tijd en het budget effectief wordt besteed en dat de rest qua tijd en budget allemaal opgaat aan controles die vooraf gedaan moeten worden. Het is lastig voor overheidsinstanties om dit goed te optimaliseren. Dus gewoon het geven van een zak geld aan marktpartijen zou in mijn ogen misschien nog wel beter kunnen werken dan het krijgen van al die goedkeuringen en het onderzoek wat daaraan vooraf gaat.

### **Topic 3: Effectiviteit energie subsidies**

#### **11. Wat zou een definitie voor effectiviteit kunnen zijn als gekeken wordt naar energie subsidies voor de transformatie van kantoren?**

Het is moeilijk om een definitie aan de effectiviteit van energie subsidies te geven. Je zou kunnen werken met is een doel behaald aan het einde van de energie subsidie loopduur en heeft het instrument er daadwerkelijk aan bijgedragen dat een project getransformeerd wordt. Dit is echter lastig te bepalen, want naar mijn idee stellen overheidsinstanties niet echt een doel op voor energie subsidies. Op dat moment lijkt een subsidie nodig dus wordt er weer één uitgegeven. Er is een bepaald budget beschikbaar voor de energie subsidie met het doel om iets te bereiken, zoals transformaties en als dat budget op is dan is de energie subsidie ook weer ten einde. Naar mijn idee stellen overheidsinstanties daar dus verder ook geen echt doel aan, zoals bijvoorbeeld het minimale aantal transformaties. En als je gaat kijken of een energie subsidie er daadwerkelijk aan bijgedragen heeft of iets getransformeerd is, is ook moeilijk. Vaak worden er meerdere subsidies gebruikt en dan is het lastig te bepalen of alleen een energie subsidie eraan bijgedragen heeft. Anderzijds kan je zeggen als partijen hem gebruiken zal die ook wel effectief zijn.

## E.2 Respondent 2: Bram Adema

*This interview has been taken telephonic on 20 June 2017.*

### **Topic 1: Beschikbare energie subsidies**

#### **1. Wat is het gewenste effect in de ogen van de expert voor het uitgeven van energie subsidies voor de transformatie van kantoren en waarom zouden energie subsidies dit kunnen creëren?**

We hebben bepaalde beleidsdoelstellingen voor het verduurzamen van Nederlandse gebouwen, waaronder kantoren. Die beleidsdoelstellingen gaan niet vanzelf en dan bedoel ik dat sommige soorten van gedrag zichzelf oplossen en bepaalde soorten van gedrag hebben daar hulp bij nodig van mensen en middelen. En om dit gedrag wat zichzelf niet oplost heb je stimulaties zoals energie subsidies. Een doel van zo'n energie subsidie zou kunnen zijn het verminderen van structurele leegstand om transformatie te stimuleren, maar in het geval van energie subsidies denk ik eerder dat het doel is gefocust op het verbeteren en introduceren van de zonne-energie. In Nederland kost de zon ongeveer 14 cent per KWh om het te maken. Elektriciteit afnemen van een energie maatschappij kost ook al tussen de 9 en 14 cent per KWh om het te gebruiken, dus eigenlijk is zonne-energie is duurder dan het kopen van niet duurzame zonne-energie. Toch willen we in Nederland zonne-energie hebben om onze doelstellingen hiervoor op nationaal niveau te halen, zoals de Subsidie Duurzame Energie (SDE). Deze subsidie moet het verschil overbruggen tussen wat je betaald voor zonne-energie en wat je betaalt voor niet duurzame energie. De SDE subsidie is ook beschikbaar voor de transformatie van kantoren. Dus ik denk dat in mijn ogen het gewenste effect van energie subsidies is om zonne-energie te verbeteren en te introduceren en dat een subsidie zoals SDE dit zou kunnen creëren, want deze subsidie moet het aantrekkelijker maken om gebruik te maken van duurzame energie.

#### **2. Welke energie subsidies zijn beschikbaar voor de transformatie van kantoren op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau?**

De beschikbaarheid van energie subsidies voor de transformatie van kantoren is niet te overzien. Dus dat weet ik ook precies niet. Daarnaast staan (energie) subsidies erom bekend dat ze ingewikkeld zijn en zijn er veel uitzonderingen wanneer een organisatie het wel of niet krijgt. Dus subsidies zijn nogal met veel bureaucratie omgeven en dat verminderd ook de transparantie van energie subsidies en dat is onhandig voor bedrijven die er gebruik van willen maken. Wellicht kan je op internet een overzicht vinden met de verschillende energie subsidies die beschikbaar zijn op elk niveau.

#### **3. Hoe is de uitgifte van energie subsidies geregeld op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau?**

Dat weet ik zo precies niet. Dat zou je zelf moeten uitzoeken en ik denk dat je dit antwoord wel kan vinden bij overheidsinstanties. Het zou ook nog wel eens op internet kunnen staan.

#### **4. Waarom worden er energie subsidies uitgegeven voor de transformatie van kantoren op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau?**

De uitgifte van subsidies op verschillende lagen is naar mijn idee altijd een gedoe en dat zie je ook bij andere dingen, zoals toeslagen. Als een overheidsinstantie energie subsidies uitgeeft, hebben zij ook ambtenaren nodig die de aanvragen voor deze subsidies controleren en beheren. Wat overheidsinstanties nou doen is om bepaalde dingen uit te geven op nationaal niveau, zoals de SDE subsidie. En bepaalde subsidies doen ze juist naar gemeentelijk niveau of naar de provincies. Dat zijn gewoon kabinetsbesluiten hoe de overheid ingericht moet worden en dan wordt bepaald op welk niveau deze subsidies uitgegeven moeten worden om dit te realiseren.

#### **5. Welke overheidsinstantie geeft de meeste energie subsidies voor de transformatie van kantoren uit?**

Ik denk dat de RVO de meeste energie subsidies uitgeeft voor kantoor transformaties, dat is de Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland met nationale subsidies. In verschillende provincies hebben een Energiestimuleringsfonds, zoals de provincie Overijssel. Die hebben de provincies gemaakt toen ze energie bedrijven verkocht hebben. Vroeger waren de provincies eigenaren van die energie bedrijven en daar hebben ze veel geld aan overgehouden. Dat overgehouden geld is vervolgens in een energiestimuleringsfonds gestopt waar zij het geld weer uit willen lenen. Dat zijn dan niet precies energie subsidies, maar energiestimuleringsfondsen.

## 6. Welke overheidsinstantie zouden energie subsidies voor de transformatie van kantoren moeten uitgeven en waarom?

Dat is een hele goede vraag. Wie het precies doet maakt misschien niet eens zoveel uit. Ik denk dat energie subsidies misschien uitgegeven kunnen worden door energie bedrijven en dan de installateurs. Dus als iemand dan een energie subsidie wil moet de installateur dat kunnen afrekenen met de overheid. Dit zou het hele proces versnellen en dan kan het geautomatiseerd.

Als je kijkt naar de Energie Investerings Aftrek (EIA), dat wordt gewoon door de accountant uitgerekend en vervolgens met de belasting verrekend. Die energie regels zouden zo simpel moeten zijn dat je geen ambtenaar nodig hebt om de aanvraag te beoordelen. Dan is het gelijk duidelijk en wordt het gelijk verrekend met de organisatie die het bij jou installeert, als je bijvoorbeeld kiest voor zonnepanelen. Dan creëer je ook gelijk veel directere lijnen tussen de partijen die hierbij betrokken zijn en dat versnelt het proces. Daarom zou naar mijn mening een installateur voor energie dit moeten doen. En dit zijn eigenlijk ook verbeterpunten voor energie subsidies.

## Topic 2: Invloed energie subsidies op transformatie

### 7. Wat zijn de eisen waaraan de ontwikkelende partij moet voldoen voordat zij gebruik kunnen maken van de energie subsidie om een kantoorpand te transformeren?

Meestal moet je een energie prestatie verbetering hebben, zoals voor de Groenfinanciering moet je een verbetering hebben van 0,6 voor de energie index door de investeringen die worden gedaan (gemiddeld 3 energie label sprongen). Een tweede eis wat je vaak ziet is een bewijs van de prestatie, zoals bij de SDE. De zonnepanelen moeten dan ook daadwerkelijk geplaatst zijn. En vaak zijn het bepaalde maatregelen die genomen moeten worden voordat de subsidie toegekend wordt anders wordt dit niet gedaan. De eisen verschillen per energie subsidie, maar bovenstaande zijn eisen wat vaak terugkomt.

### 8. Wat is de tijdsduur van de aanvraag en sluit dit aan bij het transformatie proces?

Vaak zie je eigenlijk dat het netto effect van de energie subsidies, maar 10% van de hele investering is. Dus als jij iets van een 1 miljoen investeert, krijg je bij de belasting €100.000,- terug voor de EIA. Dat lijkt heel veel, maar dat is het niet omdat de andere investeringskosten zo hoog zijn. Op dat moment laat je het transformatie project niet afhangen van een energie subsidie en dat geldt naar mijn idee voor zowel grote als kleine transformatie projecten. Er zijn eigenlijk 3 redenen waarom energie subsidies niet gebruikt worden, namelijk het ingewikkelde aanvraagproces, het proces duurt heel lang en kost veel werk en de 3<sup>e</sup> reden is dat 10% subsidie niet weinig is maar ook niet veel om een project ervan af te laten hangen. En dat laatste maakt het gewoon niet aantrekkelijk om het te gebruiken, als jij een project van €10 miljoen heb en je krijgt een energie subsidie van €100.000,- dan is dat natuurlijk niks. De duur van het aanvraag proces is verschillend en hangt af van de energie subsidie, het kan 6 maanden zijn maar ook 3 maanden. Het bedrag van energie subsidies is naar mijn mening te klein om het transformatie proces te beïnvloeden en denk dat het ook niet zo snel zal gebeuren dat het transformatie proces hierdoor vertraagd wordt. Als je de energie subsidie niet krijgt dan krijg je het niet en dan moet je gewoon zonder doen.

### 9. In hoeverre zorgt de regelgeving voor het gebruik van energie subsidies voor problemen in het transformatie proces van kantoren?

We zeiden net, waarom heb je energie subsidies? Nou dat is om transformatie te stimuleren. En als het om heel weinig geld gaat, qua energie subsidie wat ingewikkeld is om te krijgen dan zie je gewoon dat het effect niet zo heel groot is. De regelgeving met betrekking tot het aanvragen energie subsidies is te complex voor de meeste ontwikkelende partijen en het geld wat je daarvoor terugkrijgt is naar mijn mening niet genoeg voor al dat werk. Bij heel veel (energie) subsidies moet eerst bewezen worden dat het project daadwerkelijk wel duurzaam is en dat zal altijd wel zo blijven, maar als je energie subsidies voor kantoren aantrekkelijk wil maken moeten overheidsinstanties dit proces eenvoudig en snel maken. Dus iets waarbij je een klein beetje voordeel krijgt, maar waarvoor je wel veel moeite moet doen als ontwikkelende partij is dat het effect gewoon klein is. Daarnaast zouden er problemen kunnen ontstaan met de overgang van het getransformeerde kantoor naar de nieuwe eigenaar, zoals een belegger, als energie subsidies achteraf worden toegekend, want op dat moment is de ontwikkelende partij niet meer de eigenaar. Krijgt die dan nog wel de energie subsidie die achteraf wordt toegekend? Maar ik weet echter niet precies hoe dit in elkaar steekt.

**10. Wat zijn risico's van het gebruik van energie subsidies voor de ontwikkelende partij in een transformatie project?**

Het risico is natuurlijk dat je de energie subsidie uiteindelijk niet krijgt, maar hier wel veel tijd in hebt gestoken. En tijd kost natuurlijk geld. Ik denk niet dat transformatie projecten uitgesteld worden door energie subsidies, maar ik had laatst wel een project dat gefinancierd werd met groen geld. Dat is dus een Groenfinanciering. Eén van de voorwaarden van de Groenfinanciering is dat je binnen 3 jaar moet gaan bouwen. Deze organisatie die kon dat niet, dus zij hadden het risico dat zij het rentevoordeel van deze Groenfinanciering gingen missen, omdat zij niet voldeden aan de eisen van de financiering. Dus dit had wel een grote impact op het project, want naar mijn idee was een groot deel van de bouw gefinancierd met deze Groenfinanciering. Dat maakte de Groenfinanciering wel weer een aantrekkelijke subsidie.

**11. Hoe zou het aanvraag proces van energie subsidies voor de transformatie van kantoren verbeterd kunnen worden?**

Ten eerste simpeler, want dat maakt het aanvragen al interessanter omdat er zoveel administratieve rompslomp gedaan moet worden en dat kost tijd en geld. Daarnaast moet het aanvraagproces meer gekoppeld zijn aan maatregelen die via de belasting terug gevorderd kunnen worden en dat de aanbieders daar een belangrijkere rol in moeten spelen. Met de aanbieders bedoel ik de fabrikant of de installateurs zoals ik eerder al noemde. Zulk soort partijen moeten dan de energie subsidies direct kunnen aanvragen voor ontwikkelende partijen.

**12. In hoeverre zorgt het gebruik van energie subsidies voor de transformatie van kantoren daadwerkelijk voor betere energie prestaties van het gebouw?**

Op dit moment is dat beperkt denk ik, behalve bij de SDE subsidie. Het is een vrij grote subsidie wat overheidsinstanties verlenen, in totaal €8 miljard euro en het is vrij eenvoudig en aantrekkelijk om het te krijgen. Als je bijvoorbeeld kijkt naar de 10% van de EIA waar ik het eerst over had dan is dat haast niks ten opzichte van de investering voor het transformatie project. De SDE subsidie is veel meer dan dat en het is veel eenvoudiger om te krijgen. Het gebruik van energie subsidies zorgt er echter in mijn opinie niet gelijk voor dat de energie prestaties van het gebouw direct verbeterd worden door de energie subsidie zelf, want de duurzaamheidseisen voor kantoorgebouwen en ander vastgoed zorgen er al voor dat er meer geïnvesteerd moet worden in duurzaamheid.

**13. In hoeverre wegen de kosten voor het gebruik van energie subsidies voor kantoren transformaties op tegen de baten?**

In veel gevallen denk ik dat het gebruik van nationale energie subsidies wel rendabel is, zoals de SDE subsidie. Voor de EIA wegen de kosten vaak ook tegen de baten op, omdat deze subsidie via de belasting wordt verrekend. Bij veel van de andere energie subsidies op provinciaal en gemeentelijk niveau vraag ik het mij wel af, omdat deze vaak niet zo eenvoudig zijn, verbonden zijn aan lange aanvraagprocedures en er zitten veel eisen aan. En dit eerste proces kost al veel geld en dan vraag ik mij af of dit opweegt tegen de baten. Een veel andere gebruikte energie subsidie is de Vamil, Dit is een vervroegde afschrijving voor duurzame bedrijfsmiddelen om de winst te drukken en deze subsidie is naar mijn mening ook wel rendabel. Dus kortom er zijn wat landelijke energie subsidies die naar mijn idee rendabel zijn, maar veel andere kleinere subsidies uitgegeven door gemeenten of provincies niet. Daarnaast zijn er naar mijn idee ook niet veel energie subsidies speciaal voor de transformatie van kantoren en dat maakt het complex en dat drukt de winst van de subsidie. Uiteraard heeft dat ook invloed op de terugverdientijd als de kosten niet opwegen tegen de baten.

Naar mijn idee worden de kosten van energie subsidies niet doorberekend aan de afnemende partij, zoals het doorberekenen in de huur. In algemene zin denk ik wel dat energie subsidies rendabeler zijn voor grotere transformatie projecten dan kleine projecten. Er moeten namelijk een aantal uren worden gestoken in die energie subsidies en die uren leveren meer geld op als je het aan een groot project besteed.

**14. In hoeverre zorgt het gebruik van energie subsidies voor een hogere markt/taxatie waarde van het getransformeerde kantoorpand dan wanneer er geen gebruik is gemaakt van energie subsidies?**

De energie subsidie zelf levert natuurlijk niet extra marktwaarde op, maar de maatregelen die genomen moeten worden door de energie subsidie kan dit wel creëren. Er is veel marktonderzoek naar gedaan, maar hier zijn de meningen over verdeeld. Zo zou het ene leiden tot een 10% hogere huur en een 8% hogere waarde bijvoorbeeld, maar de resultaten van onderzoeken zijn uiteenlopend.

Als je door energie subsidies een 10% mindere investering hebt en je hebt een 10% hogere waarde door de maatregelen die je hiervoor hebt genomen, dan tikt de aantrekkelijkheid van een energie subsidie natuurlijk wel aan. Dus energie subsidie in combinatie met waarde, ik denk wel dat het echt effect heeft.

### **Topic 3: Effectiviteit energie subsidies**

#### **15. Hoe zou ik als onderzoeker de effectiviteit van energie subsidies voor de transformatie van kantoren kunnen bepalen?**

Ik denk dat je moet kijken op grote schaal. Bij iedere energie subsidie zou naar mijn mening een doel moeten zijn die is bepaald door de uitgevende organisatie. Dus als je bijvoorbeeld de EIA hebt, zou je moeten kijken naar dat doel en zou je moeten kijken hoeveel energie subsidie daarop is betaald. En als je dat weet kan je ook afleiden hoeveel investeringen daarmee gestimuleerd zijn. Als het doel van energie subsidies bijvoorbeeld is om energie besparende maatregelen te stimuleren kan dat bijvoorbeeld effectief zijn als er €1 miljard is geïnvesteerd en dan zou je moeten kijken of je kan vinden of dit ook daadwerkelijk gelukt is, maar dan weet je het niet specifiek voor kantoor transformaties en dat is niet de insteek van het onderzoek wat het lastig maakt om effectiviteit te bepalen.

### E.3 Respondent 3: Erwin van den Krabben

*This interview has been taken on 16 June 2017 at the Radboud University of Nijmegen.*

*Note: De respondent gaf bij de start van het interview aan, maar 40 minuten de tijd te hebben. Hierdoor zijn enkele vragen onbeantwoord gebleven en zijn de belangrijkste vragen gesteld.*

#### **Topic 1: Beschikbare energie subsidies**

**1. Wat is het gewenste effect in de ogen van de expert voor het uitgeven van energie subsidies voor de transformatie van kantoren en waarom zouden energie subsidies dit kunnen creëren?**

In verband met de beperkte tijd buiten beschouwing gelaten.

**2. Welke energie subsidies zijn beschikbaar voor de transformatie van kantoren op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau?**

Dit is heel erg onoverzichtelijk en dat wisselt continue. Op nationaal niveau is het nog wel een keer te overzien met energie subsidies zoals de VAMIL en de SDE subsidie, maar die zijn niet specifiek voor kantoor transformaties maar kunnen wel gebruikt worden. Op provinciaal en gemeentelijk niveau is dit niet meer te overzien.

**3. Hoe is de uitgifte van energie subsidies geregeld op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau?**

In verband met de beperkte tijd buiten beschouwing gelaten.

**4. Waarom worden er energie subsidies uitgegeven voor de transformatie van kantoren op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau?**

Ik denk dat daar verschillende soorten van redenen voor zijn, maar heel plat gezegd denk ik dat waar geld beschikbaar is en waar het past in het beleid, energie subsidies worden uitgegeven. Daarnaast heeft het Rijk verschillende doelen die zij willen bereiken en daar zetten zij een bepaald bedrag tegenover voor zichzelf, provincies en gemeenten. En dan zegt de Provincie bijvoorbeeld, maar wij willen dat beter en sneller doen dus wij doen wat extra. Energie subsidies zijn in principe politieke beslissingen dus het beleid moet daarbij aansluiten.

**5. Welke overheidsinstantie geeft de meeste energie subsidies voor de transformatie van kantoren uit?**

In verband met de beperkte tijd buiten beschouwing gelaten.

**6. Welke overheidsinstantie zouden energie subsidies voor de transformatie van kantoren moeten uitgeven en waarom?**

Dat is een goede vraag. Er is veel kennis nodig hoe energie subsidies ingezet moeten worden en gebruikt moeten worden. Daarom denk ik dat het uitgeven van energie subsidies het beste gedaan kan worden op regionaal niveau. Het voordeel is ervan dat je op regionaal kennis hebt van de specifieke kenmerken van locaties etc. van bepaalde gebieden en je hebt ook nog genoeg expertise om bepaalde projecten met elkaar te vergelijken. Als het om grotere energie subsidie projecten gaat, wordt ervan zelf gekozen om een hoger niveau te kiezen en dan is de provincie nog niet zo gek. Als het gaat om reguliere subsidies, zoals zonnepanelen op het dak kan dat prima lokaal geregeld worden. Dat wordt vaak gebruikt en daar is niet meer zoveel extra kennis voor nodig.

#### **Topic 2: Invloed energie subsidies op transformatie**

**7. Wat zijn de eisen waaraan de ontwikkelende partij moet voldoen voordat zij gebruik kunnen maken van de energie subsidie om een kantoorpand te transformeren?**

Dit verschilt uiteraard per energie subsidie, maar ik denk dat er 3 soorten eisen wel genoemd kunnen worden. Ik zit namelijk in de investeringscommissie van een regionaal energiefonds en daar worden zulke onderwerpen ook vaak besproken. De eerste eis is vaak dat bepaalde energie doelstellingen bereikt moeten worden, zoals een lagere CO2 reductie. Het tweede soort eis is dat het om een rendabele investering moet gaan. Dus als we kijken naar het energiefonds waar ik bij zit gaat het om leningen en participaties in projecten die geld kosten, maar wat dus ook weer geld moet opleveren. De derde eis is als het om een overheidssubsidie gaat dat ook de private partij zelf moet investeren. Daarmee bedoel ik dat een private partij bijvoorbeeld 30% vergoed kan krijgen aan subsidie en de rest zelf gefinancierd moet worden. In hoofdlijnen zijn dit de 3 soorten eisen voor energie subsidies en dat kan per subsidie dan nog weer verder geoperationaliseerd worden naar aanvullende eisen.

**8. Wat is de tijdsduur van de aanvraag van energie subsidies en sluit dit aan bij het transformatie proces?**

Dat hangt heel erg van het soort subsidie. Gaat het om een reguliere energie subsidie, zoals zonnepanelen of gaat het om een ingewikkelde energie subsidie. Ik kan mij voorstellen dat het bij de transformatie van kantoren vaak gaat om een wat meer ingewikkelde energie subsidie en dan duurt dat proces wat langer naar mijn idee. Het hangt af van de complexiteit van de maatregel, hoe meer simpel het is hoe sneller het moet gaan. Ik weet niet precies hoelang het duurt en of dat de transformatie duur ook beïnvloed.

**9. In hoeverre zorgt de regelgeving voor het gebruik van energie subsidies voor problemen in het transformatie proces van kantoren?**

Wat ik mij bij de transformatie van kantoren kan voorstellen is dat je een verschillende eigenaar en gebruiker hebt. En kan zijn dat tijdens dit proces de eigenaar en gebruiker veranderen, bijvoorbeeld als het getransformeerde pand wordt verkocht aan een belegger. Op dat moment kan ik mij voorstellen dat het lastig wordt om een energie subsidie aan te vragen, want wie heeft er dan belang bij die energie subsidie en wie krijgt hem? De gebruiker of de eigenaar? Ik denk vaak de eigenaar, maar kan mij voorstellen dat als de projectontwikkelaar alleen maar eigenaar is tijdens de verwerving en transformatie die niet zoveel belang heeft bij het verkrijgen van de energie subsidie, omdat die het toch weer verkoopt. De nieuwe eigenaar heeft veel meer belang bij zo'n investering in duurzaamheid, maar tijdens het transformeren is de nieuwe eigenaar nog niet de eigenaar dus die kan de aanvraag niet doen. Dus ik kan mij wel voorstellen dat er in zulke gevallen een probleem zit bij de verschuiving van eigendom en er zullen vast nog wel meer problemen zijn, maar die weet ik zo niet.

**10. Wat zijn risico's van het gebruik van energie subsidies voor de ontwikkelende partij in een transformatie project?**

Dat de maatregelen die getroffen worden voor de energie subsidies niet doen wat ze beogen te doen. Dat heeft vooral te maken met het rendement van zo'n energie investering, maar die kunnen redelijk goed ingeschat worden. Een ander risico is het tegenpartij risico, maar dat is meer een risico voor de overheidsinstantie die het uitgeeft. Dat betekent dat een energie subsidie is uitgegeven en dat vervolgens bijvoorbeeld de eigenaar van het transformatie project failliet gaat. Op dat moment krijgt de tegenpartij de subsidie niet meer terug en is het geld daarvan kwijt. Een ander risico is een marktrisico: het rendement van je investering in duurzame energie wordt ook beïnvloed door de kostprijs van andere energiebronnen. Er wordt altijd berekend wat bespaard wordt op energierekeningen en als de prijzen van normale energiebronnen, zoals gas lager worden bespaar je minder. En dat kan het rendement van de ontwikkelende partij beïnvloeden als die extra heeft geïnvesteerd in duurzaamheid door de energie subsidie.

**11. Hoe zou het aanvraag proces van energie subsidies voor de transformatie van kantoren verbeterd kunnen worden?**

Veel energie subsidies gaan uit van een soort standaard maatregelen. Transformatie van kantoren is complexer dus dat betekent meer maatwerk. Dus dan zouden uitgevende partijen moeten nadenken of de regelgeving niet aangepast kan worden op het maatwerk van kantoor transformaties. Dus dat betekent minder standaard eisen en meer maatwerk waarbij de eisen zijn afgestemd op kantoor transformaties. Daarnaast hoort bij maatwerk niet alleen subsidie verlening. Daarnaast vind ik dat subsidie verstrekkers meer moeten adviseren over het proces van energie subsidies en dat zij meedenken over hoe die subsidies het beste gebruikt kunnen worden. Nu worden daar vaak deskundigen voor ingeschakeld, maar de subsidie verstrekkers moeten dat zelf ook kunnen. Je kan natuurlijk naar het loket gaan en zegt ik wil deze en deze subsidies ontvangen, maar je kan ook naar de gemeente gaan of de provincie die vervolgens de rol van deskundige op zich neemt en meedenkt in het transformatie proces en aangeeft welke subsidies daarbij gebruikt kunnen worden. Daar is naar mijn idee veel meer behoefte aan.

**12. In hoeverre zorgt het gebruik van energie subsidies voor de transformatie van kantoren daadwerkelijk voor betere energie prestaties van het gebouw?**

Ik denk het wel, want het aantrekkelijke van die investeringen in duurzaamheid is dat je vooraf kan bepalen wat de effecten zijn, zoals de verbetering van de energielabel. Dus dat maakt het ondanks de andere risico's het risico weer wat kleiner ten opzichte van andere subsidies. En door energie subsidies kan er meer geïnvesteerd worden in duurzaamheid, dus dat kan het aantrekkelijker maken om meer te investeren wat een positief effect kan hebben op de energie prestaties van het kantoorpand.

**13. In hoeverre wegen de kosten voor het gebruik van energie subsidies voor kantoren transformaties op tegen de baten?**

Naar mijn idee is het wel rendabel om energie subsidies te gebruiken. Het hangt er wel vanaf hoe de baten gedefinieerd zijn, want er bestaan in een transformatie directe en indirecte baten. Als je bij directe baten puur kijkt naar verduurzaming kan je dat meten. Op basis daarvan kunnen keuzes worden gemaakt om ergens wel of niet in te investeren. Daarnaast zou je ook nog kunnen kijken naar maatschappelijke baten en deze mee te nemen. Op dat moment kan het verstandig zijn om in minder rendabel vastgoed te investeren, zoals een lang leegstaand kantoorpand wat anders nooit meer deelneemt in de markt. Dat kan wellicht een voorbeeldwerking verkrijgen. Of het rendabel is dat is denk ik niet afhankelijk van de grootte van het transformatie project, maar van de doelstellingen van de overheid. Wil de overheid directe effecten creëren met deze energie subsidies of wil de overheid ook maatschappelijke en indirecte effecten meenemen. Dat beïnvloed ook de kosten en baten van een transformatie project, omdat de hoogte van de energie subsidie hiervan afhangt. De terugverdientijd van de kosten die gemaakt zijn voor energie subsidies is dan ook afhankelijk van de baten en de kosten, maar bij een onrendabel project waar de overheid een voorbeeldwerking mee wil creëren moet geaccepteerd worden dat de terugverdientijd wat langer is of dat het helemaal niet terugverdient wordt. Er is dan financieel een onrendabele top, maar maatschappelijk is er wel een goede bedrage geweest en dat is een politieke keuze van overheidsinstanties.

**14. In hoeverre zorgt het gebruik van energie subsidies voor een hogere markt/taxatie waarde van het getransformeerde kantoorpand dan wanneer er geen gebruik is gemaakt van energie subsidies?**

Op de langere duur beïnvloeden de maatregelen van energie subsidies invloed hebben op de waarde, maar niet op kortere duur. Er zijn best wat onderzoeken geweest naar de effecten van verduurzaming op de vastgoedwaarde. En die onderzoeken zijn er wel, maar dat is moeilijk meetbaar. Op termijn wordt dat steeds belangrijker en binnen 5 a 10 jaar zal het effect al veel groter zijn naar mijn idee, zeker samen met de strengere duurzaamheidseisen, nieuwe trends en andere wet & regelgeving.

**Topic 3: Effectiviteit energie subsidies**

**15. Hoe zou ik als onderzoeker de effectiviteit van energie subsidies voor de transformatie van kantoren kunnen bepalen?**

Wat ook belangrijk is zijn de beoogde doelen van de energie subsidies die moet je dan bij de uitgevende organisatie zien los te krijgen. Wat mijn collega in zijn onderzoek constateerde is dat overheidsinstanties bij de herstructurering van bedrijventerreinen ook vaak niet goed bedacht hebben vooraf wat de beoogde doelen zijn en dan wordt het moeilijk om de effectiviteit te meten. De effectiviteit van je instrument hangt dus in grote mate ook af van het doel wat bereikt moet worden en hoe meer dat gekwantificeerd wordt door de uitgevende partij, hoe makkelijker het is om effectiviteit te meten. Als het gaat om energie subsidies is het relatief makkelijk te meten of deze effectief zijn in verhouding tot andere subsidies. Energie subsidies kan je natuurlijk meten op CO2 doelstellingen en dergelijke, maar dan meet je een ander soort doel en jij wil weten of er een indirect effect is van energie subsidies op het transformatie proces. Het indirecte meten van het effect maakt het wel lastiger om effectiviteit te meten. Zoals het meten van overdrachtsbelasting heeft een direct effect op de investering van de transformatie.

## Appendix F, Transcripts government institutions and subsidiaries of government institutions

*This appendix illustrates the transcript interviews of (subsidiaries of) government institutions. The function of each respondent is shown in appendix C. The yellow marked statements are put in the Excel file on the USB-stick as part of the open and axial coding. Appendix D illustrates the codes which belongs to the open and axial code.*

### F.1 Respondent 4: Dicky van Keulen (provincie Overijssel)

*This interview has been taken on 3 July 2017 at the Provinciehuis Overijssel in Zwolle.*

#### **Topic 1: Beschikbare energie subsidies**

##### **1. Wat wordt er gedaan in het programma Nieuwe Energie van de provincie Overijssel?**

Het programma Nieuwe Energie van de provincie Overijssel is in januari 2017 door de Staat aangenomen. In ons programma zijn geen kantoren opgenomen. Het programma bestaat eigenlijk uit vijf poten, namelijk de gebouwde omgeving, bedrijven, mobiliteit, lokale initiatieven en hernieuwbare opwekking (zonnepanelen, wind, geothermie en dergelijke).

Het is de vraag waar kantoren in principe onder zouden kunnen vallen, namelijk de gebouwde omgeving of bedrijven. Ik ben zelf werkzaam bij de poot bedrijven, maar dat hangt nauw samen met de gebouwde omgeving. Bij de poot bedrijven hebben wij het opgedeeld in MKB en industrie. Onder industrie worden hele grote bedrijven verstaan, want wij hebben in de provincie Overijssel best veel maakindustrie. Kantoren zouden in principe ook weer onder MKB kunnen vallen. De poot bedrijven werkt eigenlijk met een branchegerichte aanpak en ook wel thematisch. Laatstgenoemde is bijvoorbeeld energiemangement. De branchegerichte aanpak houdt in dat wij kijken waar nou echt de meeste energie gebruikt wordt. Waar wij op dit moment vooral mee bezig zijn is de sector kunststof, omdat dit aanwezig is bij veel grote bedrijven en in dat kunststof zit ontzettend veel energie. De agrarische sector en zorg zijn ook erg interessant voor onze provincie.

##### **2. Kantoren worden hierbij niet benoemd, waarom zijn deze minder belangrijk?**

Kantoren hebben wij onderzocht of dat een interessante optie zou zijn. Wij hebben gekeken naar de commerciële kantoren, omdat andere provincies zoals Utrecht daar interessante dingen mee doen. Voor ons was het de vraag of wij dat nou ook moesten doen met de beperkte capaciteit dat wij hebben in ons team. In heel Overijssel is 100 Peta Joule gebruikt aan energie. Daarvan zit 40 Peta Joule bij bedrijven en instellingen dus dat is best een fors aantal. Daarvan is 1.4 Peta Joule van het Openbaar Bestuur, dit zijn de gebouwen van provincies, gemeenten, waterschappen. Hier hebben wij al een project oplopen dus daar doen wij niks mee. Voor onderwijs geldt ook dat 1.4 Peta Joule gebruikt wordt aan energie, maar daar hebben wij ook al een project oplopen dus die valt hier ook al uit. Dan hebben wij ook nog andere sectoren, zoals de zorg, waar wij nog wel wat mee gaan doen. Bij kantoren valt op dat veel energie gebruik wordt in deze sector. Op het gebied van energie kunnen wij ons daar nog wel wat bij voorstellen, maar op het gebied van gas is dat wel verbazingwekkend. Hier zou een technische energiestudent eens onderzoek naar moeten doen, waar dat vandaan komt. In de provincie Overijssel is ongeveer 1.8 Peta Joule verbruikt aan energie bij kantoren. Dat is best een aardig getal in vergelijking met het totale. Het vele energieverbruik maakt kantoren een interessante doelgroep. De label C regelgeving verplichting is hierbij een interessante nieuwe regel. Een van de belangrijke dingen waar wij naar gekeken hebben, is de lijst van eigenaren van het kantorenvastgoed. Dat ligt heel lastig bij ons, want er is bijna geen enkele vastgoedeigenaar die heel veel panden in gebruik heeft. Dat maakt het ingewikkeld, anders konden wij als provincie met 1 of 2 vastgoedeigenaren om de tafel en dan heeft dat meteen invloed op heel wat panden in Overijssel. In onze situatie zouden wij met ontzettend veel vastgoedeigenaren om de tafel moeten en deel daarvan is huur, de ander is eigenaar/ gebruiken. We hebben natuurlijk al wat projecten lopen en toen dachten we moeten we voor die 1.8 Peta Joule voor commerciële kantoren ook nog wat doen? Toen kwamen wij tot de conclusie dat we dat niet gaan doen. Utrecht en misschien Zuid/Noord Holland ook wel hebben een veel grote kantorenmarkt dus laat ze daar maar mooi nieuwe initiatieven ontwikkelen op het gebied van energie. Als deze initiatieven in de toekomst makkelijk te kopiëren zijn, kunnen wij dat altijd nog overnemen en toepassen op onze provincie. Dat is eigenlijk de reden waarom wij ons focussen op onze eigen belangrijkste sectoren en geen specifieke aanpak hebben voor kantoren.

### **3. Wat zijn dan wel mogelijkheden voor kantoor transformaties in de provincie Overijssel?**

Wij hebben een aantal generieke instrumenten en daar zijn kantoren niet van uitgesloten en dat doen zij zo af en toe ook wel eens. Een kantoor wat wil transformeren mag wel gebruik maken van deze instrumenten, maar zijn er niet specifiek voor bedoeld. Wij hebben twee interessante regelingen, namelijk de tender voor duurzame energie opwekking en energiebesparing en de geld terug actie. Laatstgenoemde is paragraaf 3.3 van ons subsidiebesluit en heel kortgezegd is dat voor MKB die energiebesparende maatregelen willen nemen. Hierbij moet je denken aan wat kleinere kantoren (transformaties). Zij moeten dan een energieonderzoek laten doen en het bonnetje mag ingeleverd worden om 25% terug te krijgen van de investering met een maximum van €2500,-. Zo af en toe wordt dit door kantoren ook aangevraagd, dat zijn dan kantoren die led verlichting aangebracht hebben of iets anders duurzaam gedaan hebben. Ook bij de tenderregeling zag ik kantoren die mee hebben gedaan, zoals het aanpassen van de gevel. Als de kantoren winnen in de tender kunnen zij 30% van deze investering voor duurzaamheid terugverdienen.

### **4. Hoe werkt de tender voor duurzame energie opwekking en energiebesparing?**

De projecten die een aanvraag indienen moeten concurreren met andere projecten. Het is een tender met een maximum investeringsbedrag van €200.000,- en diegene die het beste scoort wint. Hierbij kijken wij als provincie naar vijf verschillende criteria waar het project aan moet voldoen. En dat geldt dus ook voor transformaties van kantoren als zij mee willen doen. De belangrijkste criteria is hoeveel energie bespaard wordt met de genomen maatregelen. De tweede is de kostenefficiency en dat wil zeggen hoeveel joules worden er per subsidie euro bespaard. De andere twee zijn slaagkans en herhaalbaarheid en de vijfde weet ik zo even niet meer uit mijn hoofd. De energiebesparing en kostenefficiency wegen het zwaarste van de vijf criteria, namelijk samen 60%. Soms zien wij dat energieadviseurs de regeling heel goed kennen en bedrijven adviseren om niet een aanvraag te doen voor het maximale investeringsbedrag, maar een lager bedrag. Dat heeft namelijk een positievere uitwerking op de kostenefficiency. Op dat moment maakt een project een betere kans. Het is dus gewoon competitief een strijd voor alles wat energie wil besparen en zo af en toe zien wij een kantoor voorbijkomen en die winnen ook wel eens.

Er worden trouwens ook extra punten gescoord als er verschillende maatregelen genomen worden en deze met elkaar gecombineerd worden. Alleen ledverlichting bijvoorbeeld is voor de tender al niet meer genoeg. Dus hoe meer het gebouw in duurzaamheid getransformeerd wordt, hoe groter is de kans om te winnen. Ik geloof zelfs dat ledverlichting al helemaal niet meer meedoet, omdat die binnen vijf jaar terug te verdienen is. Dat weet ik alleen niet 100% zeker meer, want de terugverdientijd moet meer dan 5 jaar zijn. In onze subsidie regeling staat wel beschreven welke maatregelen dit zijn en dat is gekoppeld aan een energielijst van de RVO. De maatregelen moeten terugkomen in de lijst van de RVO. En de energielijst van de RVO wordt nog wel eens vernieuwd met nieuwe technische ontwikkelingen.

### **5. In hoeverre wordt bij de tender achteraf gekeken naar de energie prestaties?**

Hier wordt zeker wel naar gekeken. Een bedrijf dient een aanvraag in en er moet een verzoek tot vangstelling in worden gediend. Op dat moment moeten alle stukken ingeleverd worden die aantonen dat de genomen maatregelen ook daadwerkelijk wel genomen zijn. Steekproefsgewijs wordt dit ook gecontroleerd.

### **6. Hoe is de uitgifte van energie subsidies op provinciaal niveau geregeld?**

Onze energie subsidies worden allemaal door ons zelf uitgegeven. Dat wordt niet aangestuurd vanuit het Rijk. Wat wij hebben is een afdeling die gespecialiseerd is op het juridische gebied van (energie) subsidies. De aanvraag moet bij deze afdeling ingediend worden. Uiteraard doen marktpartijen de aanvraag bij het provincieloket, maar vanuit daar wordt het doorgestuurd naar deze afdeling. Die afdeling handelen dit allemaal af en doen continue beschikkingen op dat gebied en weten precies wat wel en niet kan. Deze afdeling bestaat voornamelijk uit subsidie experts. De vragen over inhoud van beleid op het gebied van energie subsidies komen dan weer terecht bij de afdeling waar ik werkzaam ben.

### **7. Wat is de rol van de overheid?**

De provinciale overheden en gemeentelijke overheden krijgen een bedrag vanuit het provinciefonds of het gemeentefonds. Wij krijgen dan het bedrag uit het provinciefonds. Dit fonds verdeelt een bepaald bedrag over alle 12 de provincies en die kunnen dan zelf bepalen wat zij daarmee doen. Op nationaal niveau worden wel taken toebedeeld aan de provincies en gemeenten, maar de provincies mogen zelf bepalen hoe zij dat gaan doen met dat geld.

Recent is veel te doen geweest met de decentralisatie van de zorg. De overheid gaf geld aan de gemeenten net zoals de taken, maar de overheid had de neiging om voor te schrijven hoe de gemeenten dat moesten doen.

Met name in de Tweede Kamer wordt geconcludeerd dat dit niet eerlijk is, omdat een bepaalde taak verschillend wordt opgelost in verschillende provincies en gemeenten. Maar dat is juist decentralisatie, want de lokale overheden moeten zelf bepalen hoe zij dat oplossen. Als het voor iedereen gelijk moet zijn, dan moet het door hun zelf op nationaal niveau worden gedaan en niet uitbesteden aan lokale partijen. Lokaal kan maatwerk worden geleverd, omdat die veel beter bekend zijn met hun eigen provincie/gemeente.

Energie zit niet zoveel wettelijks aan. De label C plicht voor kantoren wordt een nationale regelgeving, maar ik ben benieuwd wie hem straks moet gaan handhaven. Wat ik wel weet is dat als kantoren een bepaald energie verbruik hebben verplicht alle maatregelen moeten nemen die binnen vijf jaar terug te verdienen zijn. In de Wet Milieubeheer staat dat het bedrijven zijn die meer dan 50.000 KWh of 25000 M<sup>3</sup> gas verbruiken.

#### **8. Wat biedt deze nieuwe regelgeving aan toegevoegde waarde voor kantoor transformaties?**

Een ondernemer die zich niet houdt aan deze regelgeving is in principe een dief van zijn eigen portemonnee. Bedrijven moeten in principe gedwongen worden om geld te besparen en dat is absurd. De redenen dat zij het niet doen is vaak dat zij er geen tijd voor hebben, dat het moeilijk is en zij offertes aan moeten vragen, maar er zijn genoeg maatregelen zoals het inregelen van de verwarming wat nauwelijks wat kost en enorm veel energie kan besparen. Er moet hooguit een installateur langskomen om dit te regelen die geld kost. Op dat gebied is daar veel winst te behalen en dat geld ook voor kantoren. Energiebesparing wordt tegenwoordig ook vaak gekoppeld aan comfort, zoals een goed binnenklimaat. En zeker in een kantoor is dat van groot belang. Binnenklimaat kan bij vastgoedeigenaren verkocht worden en de energierekening niet. Dat zou het binnenklimaat voor kantoren in principe belangrijker maken dan de energierekening zelf.

Wij kregen van Platform 31 het advies om bij vastgoedeigenaren niet in te steken op voordeligere energie rekeningen, maar op toekomstbestendigheid van het gebouw. Waarde van vastgoed kan ontleed worden in verhuurbaarheid en daar is een comfortabel binnenklimaat onderdeel van. Op dat moment kan een vastgoedeigenaar gewoon meer geld vragen voor de huur. Dat zijn de aangrijpingspunten voor vastgoedeigenaren om te stimuleren op het gebied van duurzaamheid. Als het over de huurder van een gebouw gaat, zijn aangrijpingspunten comfortabel binnenklimaat en kosten.

Ook de label C regelgeving van kantoren zorgt ervoor dat de hele markt gaat lopen. Ook bij verzekeringsmaatschappijen, adviseurs en banken. Die kunnen gewoon zeggen dat er geen financiering wordt verschaft als de kantoorgebouwen niet voldoen aan deze regelgeving. En dat zijn effecten wat bereikt moet worden met zulk soort regelgevingen en soms wordt ook het tegenovergestelde bereikt. Bij zulke regelgeving kunnen wij als provincie niet tegen subsidiëren en dat kunnen wij ook niet handhaven. Dat kan veel makkelijker gedaan worden door banken en dergelijke. Als de hypotheek niet meer verlengd kan worden, omdat het gebouw niet voldoet aan de nieuwe regelgeving is er een drukmiddel voor vastgoedeigenaren dat zij dit wel moeten aanpassen. Op dat moment is er wetgeving die door banken en verzekeringsmaatschappijen gehandhaafd worden.

#### **9. Waarom worden de tender en terug verdien actie relatief weinig door kantoren aangevraagd?**

Wellicht te onbekend. Het is naar mijn mening niet weinig wat door kantoren aangevraagd wordt. Bij beide is het een complete mix van verschillende bedrijven. Bij de tender moeten kantoor eigenaren van alles doen, zoals het huidige energieverbruik, toekomstige energieverbruik, soms een labelkeurmerk en het te verwachten labelkeurmerk. Daar hebben bedrijven vaak geen zin in denk ik of het kost teveel tijd. Er is ook een verschil als bedrijven een adviseur hebben ingeschakeld, want die regelen de hele aanvraag van de energie subsidie. Op dat moment zullen zij eerder meedoen. Je kan een vastgoedeigenaar van alles over de vastgoedmarkt vragen, maar die moeten niet gevraagd worden om een energie subsidie aan te vragen. En als daar de mogelijkheid bestaat om een adviseur bij te gebruiken en dat past binnen het bedrag wat zij aan subsidie kunnen binnenhalen, willen (kantoor) eigenaren nog wel eens meedoen aan zulk soort energie subsidies.

#### **10. Wat is gemiddeld de minimale terugverdienactie van beide regelingen?**

Bij de terugverdien regeling zijn wij daar niet zo streng mee, want dat is gewoon een kwestie van het stimuleren van MKB om energie te besparen. Bij de tender daarentegen zijn we dan wel strenger en moeten bedrijven ook beter hun best doen. Dat gaat ook echt om hele andere bedragen, maar wij kijken niet naar terugverdientijd bij de beoordeling. Op dit moment kijken wij trouwens nog wel naar de terugverdientijd, maar dit willen wij veranderen.

Die terugverdientijd is gebaseerd op vijf jaar. Bij de tender moeten bedrijven zeggen wat de investering is en moeten zij uitrekenen hoeveel energiekosten de eerste vijf jaar bespaard worden. Dat bedrag moet afgetrokken worden van de investering en van dat bedrag kan 50% subsidie worden ontvangen.

Dus dan moet de terugverdientijd langer zijn dan 5 jaar. De tender is dus eigenlijk bedoeld om te stimuleren dat bedrijven energiemaatregelen gaan nemen die anders niet haalbaar zijn.

**11. Hoe lang is het aanvraagproces van de beide energie subsidies?**

Bij de tender mag er net zo lang over gedaan worden als bedrijven zelf willen, maar er is wel een vaste datum. Voor deze datum moet de aanvraag ingediend zijn, zodat wij de beoordeling kunnen doen. En bij de geld terugverdient actie is dat niet. De aanvragen komen dan gewoon op de werkvoorraad en bedrijven moeten wachten tot zij aan de beurt zijn. Ik weet niet precies hoeveel tijd er zit tussen de aanvraag en de toewijzing van de energie subsidie.

**12. In hoeverre mag een vastgoedeigenaar de energie subsidies vaker gebruiken voor (transformatie) projecten?**

Er wordt op adresniveau gekeken, dus niet per eigenaar. Dat betekent dat vastgoedeigenaren dus per (transformatie) project energie subsidies aan kunnen vragen bij ons.

**13. Wat zijn risico's van energie subsidies voor de gebruiker en de overheidsinstantie?**

Ik kan alleen denken aan reguliere risico's, zoals bedrijven die failliet gaan. Wat in zijn algemeenheid misschien een risico is, kan het verschil tussen eigenaar en huurder zijn. De eigenaar kan allemaal duurzaamheidsaspecten toepassen, maar als de huurder hier vervolgens een potje van maakt door bijvoorbeeld continue alle ramen open te laten staan, is dat wel een risico en kan dat invloed hebben op de energierekening.

**14. Hoe worden nieuwe energie subsidies van de provincie Overijssel bekend gemaakt in de markt?**

De reguliere subsidies worden gepubliceerd op de website en in een bepaald Staatsblad. Als wij een reguliere doelgroep hebben voor de energie subsidie proberen wij onze eigen contacten te benutten. Als wij bijvoorbeeld een subsidie hebben voor metaalbedrijven, proberen wij via de branchevereniging de subsidie bekend te maken bij deze doelgroep. Dat kan bijvoorbeeld via mailings. Dus wij proberen vooral deze contacten te gebruiken om dat bekend te maken. Bij vastgoed kan dat vaak weer via gemeenten die ook wel eens meewerken aan het ontwikkelen van zo'n energiesubsidie.

**15. In hoeverre worden er doelstellingen gekoppeld aan de energie subsidies?**

Bij onze beide energie subsidies is het besparen van energie. En bij de tender is het nog meer besparen van energie. Wij hebben niet doelstellingen dat bedrijven minimaal zoveel moeten besparen bij een aanvraag.

**Topic 2: Invloed energie subsidies op investeringsbereidheid duurzaamheid en structurele leegstand**

**16. In hoeverre kunnen energie subsidies invloed hebben op structurele leegstand van kantoren?**

Wat ik denk is dat als een beroerd pand met een slechte label worden verduurzaamd en opnieuw worden ingezet als een duurzamer pand, maar waar zaten die mensen eerst? Is daar iets anders voor leeggekomen? Op dat moment wordt niet bereikt wat met beleid bereikt had moeten worden.

**Topic 3: Effectiviteit energie subsidies**

**17. Wat zou een definitie van effectiviteit kunnen zijn voor energie subsidies in de transformatie van kantoren?**

De effectiviteit is afhankelijk vanuit welk perspectief het bekeken worden. Voor ons is effectiviteit van energie subsidies wat anders dan voor de organisatie het gebruikt. Wij willen graag dat al die leegstaande panden verduurzaamd worden en getransformeerd worden en daar zouden energie subsidies een rol bij kunnen spelen. Als onderzoeker moet jij goed bepalen wat de energie subsidie moet bereiken, zoals verminderen van leegstand of het verbeteren van een binnenklimaat.

Waar wij ook wel eens naar kijken is het gebruik van de energie subsidie, als het niet aangevraagd wordt is er ook geen behoefte aan. Als het wel aangevraagd wordt, is er dus wel behoefte aan en kan de energie subsidie als effectief worden gezien. Kantoren is maar een klein gedeelte van de markt in Overijssel, maar ik vind dat zij toch redelijk veel gebruik maken van de energie subsidies hier in Overijssel. Een andere vraag is dan weer, hebben bedrijven deze subsidies alleen gebruikt omdat er niets anders is? Er blijven allemaal externe factoren die nooit allemaal meegenomen kunnen worden.

## F.2 Respondent 8: Frank Hazeleger (OMU)

*This interview has been taken on 7 July 2017 at the Creative Valley in Utrecht. The questions of this respondent are different than respondent 4, because the OMU uses consciously no energy subsidies.*

### 1. Wat doet Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU)?

De OMU staat voor Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht en wij zijn 100% dochter van de provincie Utrecht. Ik zeg altijd dat ik geen ambtenaar ben, maar wij moeten wel verantwoording afleggen aan de provincie. Wij zijn opgericht een jaar of 5 geleden. Wij zagen in de provincie Utrecht dat veel bedrijven wilden uitbreiden en het veel prettiger vonden om een nieuwe locatie te realiseren in een weiland aan de rand van de stad dan op een bestaand bedrijventerrein. Op dat moment kwamen steeds meer bedrijventerreinen leeg te staan. De provincie Utrecht heeft hierdoor eigenlijk op 2 plekken een probleem, aan de rand van de stad wordt het groen aangetast, omdat hier steeds meer bedrijven op worden gezet en op de huidige bedrijventerreinen komt steeds meer leegstand met alle gevolgen, zoals verloedering van dien. Op dat moment werden wij ingeroepen door de provincie met de vraag of het niet mogelijk is om ervoor te zorgen dat bedrijven op bestaande locaties blijven. De reden dat bedrijven weggaan is dat op de huidige locatie dan van alles gesloopt moet worden, of dat er een wijziging moet komen in het bestemmingsplan, geen financiering en dergelijke. Daarnaast kwam tegelijkertijd ook nog de economische crisis opgang en veel bedrijven gingen in plaats van verder groeien weer krimpen. Dat zorgde weer voor meer leegstand. De provincie riep ons daarom in het leven om te zorgen dat bedrijven op de huidige locatie blijven zitten of dat zij naar een ander bestaand pand gaan.

Oorspronkelijk zijn wij in het leven geroepen om alleen bedrijventerreinen te helpen, maar sinds 2016 doen wij dat ook bij kantoorgebieden. Eerst waren wij alleen gefocust op werkgebieden van bedrijfslocaties, maar nu zijn wij ook actief op kantoorgebieden en dat kan overal zijn in de provincie Utrecht. Onze rol is het geven van financiering aan transformatie projecten van kantoren die het niet zonder hulp kunnen, zoals een kantoorpand midden in een woonwijk. Wat normaal de procedure is dat een eigenaar naar de bank gaat om een financiering te krijgen, maar veel banken zeggen nog steeds bij vastgoed en dan vooral kantoren dat zij hiervoor niet willen financieren. De bank wil zekerheid en wil vooraf aan de transformatie de bestemming al weten en hoeveel % daar al van verkocht of verhuurd is. En dan zijn zij nog steeds maar bereid om bijvoorbeeld 70% van de aankoop te financieren. Hierdoor zien wij als de OMU vaak dat veel projecten moeilijk los van de grond komen of stagneren op de financiering. De OMU is bereid om in deze fase al eerder in te stappen en te ondersteunen met een financiering. De aankoop wordt hierdoor eerder gefinancierd, waardoor het transformatieproject in een soort vliegwielt gaat draaien. De OMU stelt dus geld beschikbaar waar gewoon rente over betaald moet worden en dat geld is beschikbaar voor transformatie projecten waarbij andere partijen anders niet zullen instappen om dat kantoorpand te transformeren. De gedachte daarbij is dat als één zo'n langdurig leegstand kantoor wordt aangepakt dit een voorbeeldfunctie heeft voor andere kantoren in die omgeving.

Het uitgeven van deze financiering doen wij nauw samen met de provincie Utrecht en gemeenten. Wij gaan geen transformatie projecten financieren als het kantoorpand getransformeerd wordt in een functie die in strijd is met het beleid van de gemeente. Wij geven in principe geen energie subsidies uit, maar er is wel een draagvlak met jouw onderzoek. De eerste stap die wij zetten is het helpen met financieren. Mocht dat niet baten is de volgende stap een garantstelling. Dat is eigenlijk een tussenvorm waarbij de provincie eigenlijk zegt dat als het transformatieproject niet slaagt staat wij garant dat het project alsnog gerealiseerd kan worden. En pas in de laatste stap, als het transformatieproject dan nog niet haalbaar is zouden subsidies van toepassing kunnen zijn. Alleen de OMU is zelf heel terughoudend in het geven van (energie) subsidies, omdat wij vaak zien dat een transformatieproject al slaagt met alleen de financiering. Wat dan wel weer steeds belangrijker wordt is duurzaamheid. Vroeger waren wij allang blij dat een transformatieproject van een kantoor gedaan werd, maar nu komt steeds langzamer het besef dat als projecten eenmaal draaien dat duurzaamheid en ook sociale woningbouw steeds belangrijker worden. De eisen aan de aanpak van kantoren voor duurzaamheid worden steeds strenger die wij als de OMU stellen. Bij nieuwe projecten zeggen wij steeds vaker of wij naast het vullen van het gebouw ook niet kunnen helpen bij de duurzaamheid van het gebouw en dan stellen wij daar eisen aan. Een voorbeeld is dat wij zeggen dat de OMU meer financiering verschaft aan een kantoortransformatie als zij ervoor kiezen om het dak vol te leggen met zonnepanelen. Dat is dus geen energie subsidie, want deze partijen moeten dit geld wel terugbetalen en daar zit het raakvlak met jouw onderzoek. Er zijn dus wel energie subsidies, maar dat doen we dus eigenlijk niet. Het is de allerhoogste stap en mocht het zover komen, dan schuiven wij dat naar de provincie Utrecht. Op regionaal en nationaal niveau zijn ook nog wel enkele vormen van energie subsidies die gebruikt kunnen worden, maar dat is dus niet via ons.

## **2. Waarom wordt er gekozen om geen energie subsidies uit te geven?**

Dat heeft ermee te maken dat er zoveel druk is op de woningmarkt in de provincie Utrecht en duurzaamheid van kantoren is al zo'n sterk maatschappelijk belang geworden tegenwoordig, zeker in combinatie met de nieuwe labelplicht voor kantoren in 2023. Dus wij zien eigenlijk dat veel partijen zonder energie subsidie al de noodzaak zien om het kantoorpand te verduurzamen om het überhaupt nog verhuurd te houden/krijgen. Dan kunnen wij als de OMU wel zeggen dat we energie subsidie geven, maar als er zeg maar €500.000,- nodig is om zonnepanelen neer te leggen, kan er eigenlijk wel geconcludeerd worden dat het kantoorpand €500.000,- minder waard is door achterstand in duurzaamheid. Op dat moment heeft de eigenaar het pand dus gewoon te hoog in de boeken staan of te hoog gewaardeerd. En aangezien wonen in de provincie Utrecht zo populair is kan een gezonde businesscase van een transformatieproject naar wonen ook wel gerealiseerd worden zonder energie subsidie. Dat betekent niet dat dit voor alles geldt in Nederland of in onze provincie, maar heel vaak zien wij wel dat als er gezegd wordt dat er energie subsidie is dat elke partij het ineens zodanig kan berekenen dat zij de energie subsidie nodig hebben om een haalbaar project te hebben. Wij vinden het als de OMU juist de uitdaging om de transformatie van het kantoor haalbaar te krijgen zonder (energie) subsidies.

## **3. Wat is uw mening over het gebruik van energie subsidies bij kantoor transformaties?**

Als je bijvoorbeeld kijkt naar de terugverdientijd van zonnepanelen, dat is ongeveer 6 á 7 jaar. Voor een normale bedrijfsvoering betekent dat zij de eerste 6 á 7 jaar nog niet uit de kosten zijn, maar na deze jaren gaan zij het terugverdienen. Eigenlijk wordt er dan een energie subsidie uitgegeven wat over 6 á 7 jaar pas een voordeel voor het bedrijf oplevert. Dus eigenlijk zouden wij dan moeten zeggen dat zij dan de gekregen energie subsidie terug moeten behalen, want er wordt voordeel behaald op de zonnepanelen waar wij dan een energie subsidie voor hebben gegeven. Dat lijkt mij wel complex om zo iets te doen en dat zal er ook nooit komen. Een risico voor ons is dan ook dat sommige bedrijven binnen die 7 jaar failliet zijn en dan is het geld voor ons kwijt, maar aan de andere kant door het toevoegen van die duurzaamheidsaspecten is het kantoorpand ook weer in waarde gestegen. Het lastige wat de OMU vaak heeft is dat wij financieren op kortlopende termijn van 1 á 2 jaar om de transformatie haalbaar te maken. En vaak in die 2 jaar is die terugverdientijd van de genomen duurzaamheidsmaatregelen nog niet zo belangrijk, omdat dit nog lang niet terugverdiend is. Partijen die een maatschappelijk belang hebben, mogen best meer financieren in duurzaamheid dan rendabel is, maar ik praat teveel met bedrijven die zeggen van wij moeten sowieso investeren in duurzaamheid omdat het uiteindelijk efficiënter is voor onze bedrijfsvoering. Bedrijven zoals Nike zullen best extra willen investeren in duurzaamheid voor hun imago, maar elk bedrijf zal de afweging maken wat levert het op om te investeren in duurzaamheid en ook imago is één van deze redenen. Toch denk ik dat de meeste bedrijven investeren in duurzaamheid en daar gewoon een optelsom bij maken en uiteindelijk uitrekenen wanneer zij dat terugverdiend hebben.

## **4. In hoeverre zouden energie subsidies kunnen stimuleren om meer te investeren in duurzaamheid bij de transformatie van een kantoor?**

Ik denk zeker dat het helpt. Ook gezien bij auto's die op stroom rijden en daar BTW- voordelen aan te koppelen. Dat was zo'n succes dat de meeste regelingen geloof ik alweer teruggedraaid zijn. En dat levert uiteindelijk weer minder energie op en kost de overheid meer accijns. Ik kan mij best voorstellen dat energie subsidies nieuwe technieken kunnen stimuleren die toegepast kunnen worden op vastgoed, maar dit moet dan in het onderzoekstraject van het ontwikkelen van dit soort technieken worden gesubsidieerd. Bij een kantoor transformatie waar gewoon bestaande gebruikstechnieken worden gebruikt, ben ik altijd voorzichtig met het verstrekken van energie subsidies. Het is niet nieuw meer dus waarom zou het dan gestimuleerd moeten worden. Zoals ik net al zei is het veel interessanter om transformatie projecten te stimuleren waarbij geïnvesteerd wordt in duurzaamheid van het kantoorpand zonder energie subsidies.

Het hergebruik van bestaande gebouwen vind ik per definitie al duurzaamheid, omdat deze bestaande panden hergebruikt worden. Er wordt dan voorkomen dat deze panden gesloopt worden en er sloopafval ontstaat en nieuwe materialen weer benodigd zijn. Het transformeren van vastgoed draagt in principe al bij aan duurzaamheid. En uiteindelijk draagt het ook nog bij aan de ruimtelijke kwaliteit waarbij structurele leegstand van kantoren verminderd wordt en de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt. Dus op die manier kan ook in het kader van duurzaamheid nagedacht worden. Duurzaamheid is meer dan energiebesparing en opwekking, want het heeft ook te maken met aspecten als CO2 uitstoot.

## **5. Hoe vaak zijn er al energie subsidies uitgegeven door de OMU op die hoogste laag van het helpen bij de financiering bij niet aantrekkelijke kantoortransformaties?**

Ik heb nog nooit energie subsidies uitgegeven hiervoor en het is dus nog niet voorgekomen dat een transformatie project uiteindelijk als laatste stap nog gesubsidieerd moest worden om het project haalbaar te maken. Wij zijn wel in gesprek met de NMU (Natuur Milieufederatie Utrecht), de provincie Utrecht en nog een organisatie in Utrecht die gefocust zijn op sustainability om te kijken of we de verschillende geldstromen van alle partijen beter op elkaar af kunnen stemmen. Op dit moment hebben wij nog geen subsidie geldstromen lopen, maar deze organisaties verwijzen wel naar landelijke regelingen. Bij sommige projecten is het een stukje financiering van de OMU, een stukje financiering van het Rijk, het ontvangen van verschillende subsidie geldstromen op verschillende niveaus en een stukje eigen financiering van de eigenaar om het transformatie project haalbaar te krijgen.

Op het moment werken wij ook samen met het Energiefonds Utrecht en daar zit met name een spanningsveld op het gebied van de uitgifte van de energie subsidies. Deze subsidies worden nu uitgegeven, maar zijn nog lang niet terugverdiend en dat is eigenlijk voor ons niet praktisch. Wij willen het geld wat ergens is ingezet, zo snel mogelijk weer terug hebben. Energietrajecten hebben juist een jarenlange exploitatie, dus dat past ook niet goed bij ons. Het Energiefonds Utrecht is dan juist de organisatie die wel mogelijkheden heeft om nu een voorinvestering te doen en die op langere periode onder gunstige voorwaarden terugbetaald moeten worden. Dit zou ik dus wel kunnen zien als een vorm van energie subsidies.

Het moment van transformeren, is wel het moment om na te denken over duurzaamheidsaspecten combineren. Als het gebouw eenmaal in gebruik is, is het veel lastiger om zulk soort aspecten nog te verwerken in het gebouw en dat kost ook meer geld.

## **6. Wat is uw mening over de aanvraagprocedure van energie subsidies?**

Energie subsidies worden vaak gezien als ingewikkeld, administratieve rompslomp en tijdrovend. Provincies hebben ook jarenlang subsidies verschaft voor duurzaamheid en andere projecten in de zin van er is een bak geld en dat zetten we weg. Er wordt dan enigszins wel bewaakt waar het geld naar toe is gegaan, maar het hoeft niet meer terug te komen bij de provincie. We merken steeds meer dat provincies en gemeenten zeggen dat zij ook mee willen verdienen aan de subsidies, omdat de partij die het ontvangt er rijker van wordt en het project is mede mogelijk gemaakt omdat de overheidsinstantie aan de voorkant gefinancierd heeft. De OMU is dan in principe een revolverend fonds waarbij dat het geval is. Deze verandering leidt tot constructies waarbij organisaties zoals ons en overheidsinstanties er wat aan willen verdienen en dat maakt het proces van de energie subsidies ook complexer, want hoe gaat dat dan bewaakt worden en hoe wordt dat gemeten? Met het opvragen van de energierekening van de partij die de subsidie ontvangen heeft?

Veel energie subsidies hebben ook gewoon een pot die uitgegeven wordt totdat de pot leeg is, terwijl dan de kans bestaat dat kansrijkere projecten uitgesloten worden die later een aanvraag doen. En ander aspect wat het moeilijk maakt is achteraf bewaken of de maatregelen wel daadwerkelijk zijn toegepast en dat kan opgelost worden door energie subsidies achteraf toe te kennen, maar op dat moment kan dan ook de vraag gesteld worden waarom de energie subsidie dan nog toegekend moet worden? Zonder energie subsidie is het ook gelukt om deze duurzaamheidsaspecten te creëren.

## **7. Wat zijn andere risico's van energie subsidies voor transformatie projecten?**

Energie trajecten hebben lange exploitatietijden en dan bestaat de kans dat het getransformeerde project tussentijds verkocht wordt of dat een projectontwikkelaar het ontwikkelt en het vervolgens doorverkoopt aan een belegger. Hoe regel je als eigenaar dan dit soort bewaking op het gebied van energiesubsidies? De investering is al gedaan, maar het wordt niet gelijk terugverdiend. Een nieuwe eigenaar kan bij wijze van spreken ook zeggen dat die helemaal geen belang heeft bij die duurzaamheidsaspecten en kan er dan voor kiezen om alles op dat gebied om te gooien wat het onmogelijk maakt om het nog terug te verdienen. Dat kan het lastig maken. In principe zit het belang van energie subsidies niet bij de ontwikkelende partij als zij geen eigenaar blijven. Als een ontwikkelaar transformeert naar woningen en hierover zelf de eigenaar blijft, is die ontwikkelaar aan de voorkant al veel meer bereid om te investeren. Dit kan hem op de lange termijn geld opleveren. Ontwikkelaars die het project verkopen, zeggen weer elke extra euro wat ik aan de voorkant investeer, levert mij niets op tenzij de woningen hierdoor duurder verkocht kunnen worden en deze extra opbrengsten opwegen tegen de kosten die gemaakt zijn voor de energie subsidies. De woningmarkt in Utrecht daarentegen staat weer zover onder druk dat woningen zonder of met een slechte energielabel ook wel verkocht worden. Als mensen kunnen kiezen gaan ze voor een voordelige label, zeker in combinatie met de energielasten.

In Utrecht zijn mensen al blij dat ze een woning kunnen krijgen. En dat maakt het voor projectontwikkelaars ook minder interessant om energie subsidies te gebruiken, want het wordt toch wel verkocht. En dat verschilt per provincie in het land, want in provincies waar deze druk op de vastgoedmarkt minder is zullen energie subsidies ook interessanter zijn. In Utrecht is de vastgoedmarkt eigenlijk geen issue meer, maar wij willen wel stimuleren om duurzaamheid te creëren met transformaties. Toch zien wij dat veel partijen toch kijken vanuit het zakelijk belang, namelijk wat kost de investering en wat levert het op. In de provincie Utrecht is dat denk ik drijfveer om een project wel of niet te doen en daar zouden (energie) subsidies wellicht bij kunnen helpen, maar dat hebben wij tot nu toe dus nog niet hoeven doen.

Zoals ik al vaker zei, is het heel gezond om een transformatie van een kantoorpand te doen zonder energie subsidies en als het dan zou stranden, maar het project in de maatschappij wel erg gewild is kan er gekeken worden of (energie) subsidies een oplossing zouden zijn. En dan moeten het wel subsidies zijn die geen vertraging hebben op het transformatie proces, want dan laten partijen het gewoon zitten.

Ik snap best dat sommige dingen gesubsidieerd moeten worden, zoals een maatschappelijke functie die niet hun eigen kosten kunnen dragen. Het belangrijkste voorbeeld is de belastingaftrek voor eigen woningbezitters, maar het neveneffect daarvan is dat de woningen duurder worden. Op dat moment kan iemand meer geld lenen en dat geeft die de persoon de kans om hoger op te bieden bij de woning wat de prijzen laat stijgen. Naar mijn mening wordt er indirect iets in gang gezet, waarvan achteraf gedacht kan worden hebben we daar wel belang bij? Ik snap best dat het Rijk wil stimuleren, maar er ontstaan ook neveneffecten. Bij energiesubsidies gaan bedrijven in het transformatie proces zo zoeken naar manieren om het zodanig in te vullen dat energie subsidies zo gunstig mogelijk ingezet kunnen worden. Toch denk ik dat er genoeg projectontwikkelaars en dergelijke zijn die geen energie subsidies willen gebruiken, omdat het proces van energie subsidies vrij complex is. In die zin zou een conclusie kunnen zijn dat de energie subsidies die er zijn zodanig complex zijn dat het niet interessant is voor marktpartijen. Als er energie subsidies zijn moet dit snel en makkelijk kunnen, maar er moet ook voorkomen worden dat partijen zakken vullen terwijl het geld niet nodig is. Een belangrijk vraagstuk is dan hoe in een project bepaald wordt wat een echte bijdrage is aan duurzaamheid die niet uit het leek behaald kan worden.

#### **8. Hoe zouden energie subsidies wel aantrekkelijker kunnen worden voor marktpartijen om deze te gebruiken bij de transformatie van kantoren?**

Ik denk met name de snelheid van het krijgen van energie subsidies. Wat ook veel gezien wordt dat energie subsidies worden gezien als maatwerk en dan bedoel ik dat er bepaalde maatregelen moeten worden genomen voordat de energie subsidie toegekend wordt. Wat wij vaak zien is dat elk transformatie project anders is en elke vraag is ook anders. Op dat moment kan een transformatie weer net niet passen binnen een bepaalde energie subsidie en dan vallen partijen af of je krijgt dat partijen naar een bepaalde constructie gaan toewerken om de energie subsidie wel te krijgen.

Ik denk niet dat partijen een bepaalde transformatie gaan doen van een kantoorpand, omdat er een bepaalde energie subsidie kan ontvangen. Ik denk eerder dat partijen later in het transformatie proces kijken of er energie subsidies mogelijk zijn. Op die manier beïnvloeden energie subsidies ook niet de financiële haalbaarheid van een project. Het is natuurlijk wel weer afhankelijk van de soort energie subsidies of het uiteindelijk invloed heeft op de financiën van een project.

Een ander belangrijk punt bij transformatie projecten is de eisen die gesteld worden aan de energie subsidies. Er moet wel gerealiseerd worden dat een transformatie op zichzelf al duurzaam is, maar een bestaand (leeg) kantoorpand is veel moeilijker duurzaam te krijgen dan een nieuwbouwproject. Misschien moet er dan ook geaccepteerd worden dat het bij transformatie projecten al een bestaande basis is die nooit kan concurreren met nieuwbouwprojecten die al aan de recentste regelgeving voldoen. Wat is dan belangrijker? Een leegstaand kantoorpand wat gevuld wordt, maar wel iets minder duurzaam is dan de eisen van tegenwoordig of een nieuwbouwproject wat ertoe leidt dat bestaande panden leeg blijven staan. Naar mijn idee levert een leegstaand pand ook geen duurzame oplossingen en dat zijn er nog steeds genoeg in bepaalde delen van het land.

### F.3 Respondent 10: Loek van Hemert (Midpoint Brabant)

*This interview has been taken telephonic on 6 July 2017. This is a brief additional interview about the subsidies of Midpoint in which office transformations are excluded.*

#### **1. Wat is de rol van Midpoint Brabant in de provincie Noord- Brabant op het gebied van energie subsidies? (beantwoord per mail)**

Midpoint is geen provincie maar een regionaal samenwerkingsverband tussen overheid, ondernemers en onderwijs in de provincie Noord-Brabant. Samen werken wij aan de regionale ontwikkeling van deze provincie. Verduurzaming staat hoog op de agenda bij onze organisatie en dat staat bij ons bekend onder de naam 'Social Innovation'. Wij houden ons ook bezig met externe financieringen voor maatschappelijk vastgoed en daar zijn (energie) subsidies ook een onderdeel van.

#### **2. Welke energie subsidies heeft Midpoint voor vastgoed en in hoeverre kunnen die gebruikt worden voor kantoor transformaties? (beantwoord per mail/telefoon)**

Wij hebben zelf één subsidieregeling bedoelt voor businesscase ontwikkeling binnen het regionale midden- en kleinbedrijf (MKB). Vanuit die regeling steunen we ook duurzaamheidsprojecten, maar het is geen duurzaamheidsregeling. Duurzaamheid is een klein onderdeel van deze subsidie regeling. De regeling is circa €400.000,- per jaar en maar €50.000,- gemiddeld wordt dan uitgegeven voor de duurzaamheid. Deze subsidie richt zich echter niet op verduurzaming van kantoren. Wat voor ons belangrijk is, is dat onze subsidiebijdrage leidt tot nieuwe bedrijvigheid. Bijvoorbeeld een groot aantal vakantiehuysjes dat energieneutraal wordt. Dat zorgt voor een groter aantal meerdaagse bezoekers naar onze regio. Bij verduurzaming van kantoren is dat niet het geval en daarom is deze subsidie ook niet relevant voor kantoor transformaties.

#### **3. Wat is uw mening over het gebruik van energie subsidies tijdens de transformatie van kantoren?**

Als ik het puur bekijk vanuit de regeling die wij beheren, kunnen wij concluderen dat er in de provincie Noord-Brabant voornamelijk problemen zijn met andere panden dan kantoren, zoals de VAB. Dat is Vrijkomende Agrarische Bebouwing van boeren die stoppen. Dat zijn dan grote stallen waar niks meegedaan kan worden. Op dat moment moeten zulk soort functies een nieuwe bestemming krijgen, net zoals met (lang) leegstaande kantoren. Meestal zijn het grote panden die veel energie gebruiken en daardoor niet aantrekkelijk zijn voor de markt. Op dat moment is transformatie een oplossing, bij ons gaat de voorkeur dan uit naar een hotelfunctie, omdat Leisure Vrijetijdseconomie één van onze speerpunten is. Ik sta er positief tegenover als duurzaamheid koppelt met nieuwe bedrijvigheid waardoor extra mensen naar onze provincie komen. Of als een kantoortransformatie ervoor zorgt dat mensen langer in onze provincie of regio verblijven. Niet persé dat wij dat kunnen subsidiëren en daar geld mee kunnen verdienen, dat is niet ons belang. Dus mijn mening over energie subsidies van kantoortransformaties is positief als de transformatie toegevoegde waarde heeft voor onze provincie, maar onze huidige subsidie regeling biedt daarom geen mogelijkheden voor kantoren en hun transformaties.

#### **4. Hoe wordt bepaald aan welke project initiatieven subsidies worden gegeven door Midpoint?**

Wij hebben een Strategische Meerjaren agenda waarin duidelijk wordt wat onze visie is en hoe wij dit willen bereiken. Dit document is afgestemd op de economische agenda van de provincie Brabant. Wij besluiten dan vervolgens op basis van de initiatieven die binnenkomen voor een subsidie of dit past bij onze strategische agenda die gebaseerd is op de economische agenda van de provincie. En duurzaamheid is daar wel een klein onderdeel van, maar niet voor kantoren. Ik denk dat vrij weinig provincies hun beleid speciaal gericht hebben op de duurzaamheid van kantoren.

#### **5. Welke mogelijkheden zijn er voor kantoor transformaties?**

Er zijn wel Europese subsidies, zoals OP Zuid. Dat is een Operationeel Programma van Zuid Nederland. En een onderdeel van dat programma is bedoeld voor een koolstofarme economie 4F. Dat is een onderdeel van het economisch stimuleringsprogramma van Europa en daar horen duurzaamheidsmaatregelen bij. In dit stimuleringsprogramma zouden kantoor transformaties voor duurzaamheid in aanmerking kunnen komen. Nationale regelingen van de RVO zouden ook mogelijkheden kunnen bieden, maar de Europese subsidies zijn ook erg belangrijk en moeten niet vergeten worden. Deze Europese subsidies zijn opgedeeld per gebied, namelijk OP Zuid, GO Oost, Samenwerkingsverband Noord-Nederland en Kansen voor West. Dat is een groot Europees programma van Europees geld en een gedeelte van dat geld wordt gebruikt voor duurzaamheid. Dat is dus in principe Europees geld wat regionaal besteed wordt. Dit wordt geregeld door de provincies en de namen die ik net noemde.

Deze Europese subsidies worden de Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO) genoemd en daarin zit dus ook een duurzaamheidscomponent. Het doel van de EFRO is een koolstofarme economie, en dan koolstof in de zin van CO2 arme.

**6. In hoeverre denkt u dat energie subsidies bijdragen aan de transformatie van kantoren die structureel leegstaan?**

Ik denk van niet, want het is belangrijker om een nieuwe goede bestemming te vinden voor deze structureel leegstaande panden. Duurzaamheid van het gebouw is daar een onderdeel van, maar het is vooral belangrijk dat er bestemming wordt gevonden die past bij de markt. Er zijn natuurlijk een heleboel subsidies en daar zijn energie subsidies een onderdeel van. Energie subsidies kunnen altijd een steuntje in de rug geven, maar ik denk niet dat een ondernemer zegt dat hij het pand niet gaat transformeren omdat het pand veel energie slurpt. Ik denk dat structurele leegstand eerder gestimuleerd kan worden met andere maatregelen dan energie subsidies.

## Appendix G, Transcripts property developers

*This appendix illustrates the transcript interviews of the property developers. The function of each respondent is shown in appendix C. The yellow marked statements are put in the Excel file on the USB-stick as part of the open and axial coding. Appendix D illustrates the codes which belongs to the open and axial code.*

### G.1 Respondent 5: Hans Peter de Ruiter (DC Vastgoed)

*The interview is taken on 12 July 2017 at the office of DC Vastgoed in Deventer.*

#### **Topic 1: Gebruikte energie subsidies**

##### **1. In hoeverre is DC Vastgoed op de hoogte van de beschikbare energie subsidies voor kantoor transformaties?**

Als projectontwikkelaar ben je eigenlijk nooit echt op de hoogte van de beschikbare energie subsidies die gebruikt kunnen worden bij de transformatie van kantoren. Er wordt pas gekeken naar de energie subsidies als het aan de orde komt bij de transformatie van het betreffende pand. Dit was bij de Leeuwenbrug ook het geval, dit kantoorpand is niet getransformeerd naar een nieuwe functie, maar de huidige functie kantoor is getransformeerd naar een veel duurzamer pand met dezelfde functie. Bij de Leeuwenbrug wisten wij natuurlijk al dat er nieuwe installaties gekocht moesten worden en op dat moment hebben wij op internet ingetypt of er energie subsidies beschikbaar waren op Europees, nationaal en regionaal niveau. Dat is meer algemeen voor ons, maar wij hebben wel een adviseur/subsidie expert ingeschakeld waarbij met een schuin oog al naar (energie) subsidies gekeken wordt. Dus om het kort samen te vatten, wij zijn als projectontwikkelaar wel op de hoogte dat er energie subsidies zijn, maar wij weten wel hoe moeilijk het is om deze energie subsidies te krijgen achteraf bekeken na de transformatie van de Leeuwenbrug.

##### **2. Waarom is er een energie subsidie expert ingeschakeld?**

Ik vond het heel ingewikkeld om te bepalen welke energie subsidies nou beschikbaar waren voor deze transformatie en in hoeverre deze toegepast konden worden op de Leeuwenbrug. Daarom hebben wij een subsidie expert uit Almelo ingeschakeld, namelijk Subvise. Zij hebben uitgezocht om te kijken welke energie subsidies van toepassing zouden zijn voor de Leeuwenbrug en hoe deze dan toepasbaar zijn en dat vind ik het meest ingewikkeld. Overheidsinstanties hebben het bij subsidies altijd over potjes die beschikbaar zijn en dan gaan wij daar naar kijken en dan is die weer leeg. Het is zo onduidelijk wanneer deze potjes weer op zijn en wanneer het dan aangevraagd moet worden. Zo kwam ik er ook achter dat sommige energie subsidies al aan gevraagd moeten worden voordat de opdracht verstrekt wordt. Dat gaan wij natuurlijk niet doen en wij gaan ook niet wachten met het beginnen van transformeren tot we de subsidie gekregen hebben.

##### **3. Welke energie subsidies zijn gebruikt tijdens de transformatie van Leeuwenbrug en wie is de uitgevende partij?**

In principe hebben wij geen gewone energie subsidies weten te krijgen. Wij hebben aanvraag gedaan voor de tender van Overijssel waarbij subsidie kon worden verkregen voor duurzame energieopwekking. Hier kwamen wij met de Leeuwenbrug dus ook voor in aanmerking om mee te doen aan de tender. Deze energie subsidie hebben wij uiteindelijk niet gekregen, maar waarom is onduidelijk. Daarnaast was het voor ons onduidelijk wanneer deze energie subsidie nou aangevraagd moest worden om mee te doen aan de tender en de veranderende regels van deze tender maakt het ook niet echt duidelijk.

Een andere energie subsidie die wij op dit moment in aanvraag hebben is de Energie Investeringsaftrek (EIA) en deze wordt wel verstrekt, maar dit zijn fiscale energie subsidies en zolang er geen winst wordt gemaakt bij een project is er ook geen financieel voordeel aan te behalen om het te berekenen voor de winst. Als ondernemer willen wij een directe energie subsidie, cash aan de voorkant van het project. Dat maakt energie subsidies onaantrekkelijker, maar toch wordt de energie subsidie pas later toegekend. Het is allemaal zo ingewikkeld, kost veel tijd en dan is er in principe ook nog een energie subsidie expert bureau nodig. Hier hebben wij overigens wel een goede deal mee gesloten met betrekking tot de Leeuwenbrug, namelijk een 'no cure, no pay' regeling. Dus dat betekent dat zij pas kosten in rekening gaan brengen als wij financieel voordeel gaan behalen met de EIA. Wat wij niet weten is of dat energie bureau alle energie subsidies weet die wij kunnen gebruiken en in hoeverre zij de markt in beeld hebben. Een andere energie subsidie die wij wilden aanvragen was de DEO, maar die moest ook al aangevraagd worden voordat de opdracht werd verstrekt. Hierdoor viel deze energie subsidie ook weg voor de Leeuwenbrug.

Daarnaast hebben wij nog wat hele kleine energie subsidies ontvangen voor de installaties die ik al niet eens meer precies weet. Dat waren energie subsidies van maximaal €5000,- euro, maar dat is niks in vergelijking met de investering van €1.6 miljoen die wij hebben gemaakt voor de installaties van de Leeuwenbrug. Wat wij kunnen krijgen is mooi meegenomen, maar zijn interessanter voor kleine bedrijven. De totale investering van de Leeuwenbrug bedroeg rond de €6 miljoen om het kantoorpand weer te revitaliseren en dan zijn dat soort bedragen al helemaal niks. Eigenlijk zonde van de tijd voor ons.

#### **4. Waarom zijn deze energie subsidies bewust wel of niet gebruikt tijdens de transformatie van kantoren?**

De EIA bleef dus eigenlijk over voor Leeuwenbrug, maar dat was in principe nog maar de enige energie subsidie waar wij beroep op konden doen. Dat maakte voor ons de keuze om het te doen in combinatie met het fiscale voordeel wat de EIA moet opleveren, want dat kon wel oplopen tot in de €10.000,-. Het voordeel kan behoorlijk oplopen, tenzij er winst wordt gemaakt. Ik weet eigenlijk niet of ik de MIA nou ook nog krijg, dat heeft onze adviseur gedaan.

#### **5. In hoeverre/hoe vaak worden energie subsidies gebruikt bij andere (transformatie) projecten van DC Vastgoed?**

Tot nu toe is Leeuwenbrug het enige transformatie project waarbij wij gebruik hebben gemaakt of aanvragen hebben gedaan voor energie subsidies. We hebben ook nog niet eerder transformaties gehad. Er komt nog wel een groot transformatie project van een pand in Zwolle die wij ook gaan verduurzamen. Voor dit project heb ik al wel hoog op mijn lijstje staan dat wij gaan monitoren welke energie subsidies beschikbaar zijn. Kennelijk is er van alles, maar dit moeten wij beter monitoren.

### **Topic 2 en 3: Invloed energie subsidies op transformatie**

#### **6. Hoe wordt de aanvraag procedure van energie subsidies ervaren?**

Ingewikkeld, moeilijk en tijdrovend. Als een speciaal energie subsidie bureau voor ons moet aanvragen, betekent dat toch al dat er iets niet goed is met de aanvraag. Het is te ingewikkeld voor projectontwikkelaars zelf dus het moet simpeler worden gemaakt voor de projectontwikkelaars zelf.

#### **7. In hoeverre heeft de regelgeving of te nemen maatregelen van energie subsidies invloed gehad op transformatie van Leeuwenbrug?**

DC Vastgoed laat zich met projecten niet leiden door de energie subsidies en de bijbehorende maatregelen. Wij kiezen ons eigen plan en kijken of er dan energie subsidies beschikbaar zijn die daar bijpassen. Wij hebben budget en op basis van dat budget wordt gekeken wat er beschikbaar is. Daarnaast is het belangrijk om te kijken wat er bereikt moet worden met de energie label in het transformatie project. Aan de voorkant van het project wordt al bepaald hoeveel de huidige label uiteindelijk verbeterd moet zijn na de transformatie. De Leeuwenbrug had label F en wij zijn nu naar label A gegaan en dat is een hele sprong.

Een tijdlang hebben wij ook nog geprobeerd om in aanmerking te komen voor BREEAM, maar dit is ook alweer een heel ingewikkeld proces. Het gaat verder dan installaties en gaat ook over de gebruikers en het personeel en hoe zij omgaan met de duurzaamheid. Daarnaast moeten er allemaal managementrapportages bijgehouden worden en dat maakte het proces lang en ingewikkeld. Op dat moment hebben wij gekozen dat de energie label het belangrijkste is en hebben wij ons niet laten leiden door de maatregelen van de energie subsidies.

#### **8. Wat is de tijdsduur van de aanvraag en sloot dit aan bij het transformatie proces van Leeuwenbrug?**

Wij hebben de transformatie van Leeuwenbrug niet afhankelijk laten zijn van het aanvraagproces van de EIA. Als het niet lukt dan gaan wij gewoon door, dus ons transformatie proces wordt daar niet door beïnvloed. Hetzelfde geldt voor de andere aanvragen, zoals de tender. Die hebben wij niet gekregen, maar wij lieten het project er niet afhankelijk van zijn.

#### **9. Wat zijn risico's van het gebruik van energie subsidies in een transformatie project?**

Die zijn er niet, omdat wij het transformatie proces hier niet afhankelijk van laten zijn. Uiteraard bestaat het risico dat wij de energie subsidie niet krijgen, maar dat is dan pech en we gaan gewoon door. En door onze regeling 'no cure, no pay' met het subsidie bureau kost het ons dan ook geen extra geld voor de tijd wat in de aanvraag zat.

#### **10. In hoeverre dragen energie subsidies bij aan de investeringsbereidheid van Leeuwenbrug?**

Uiteindelijk wel, maar wij hebben vooraf al bepaald wat wij wilden gaan bereiken met het transformatie project en wat er geïnvesteerd moest worden.

Wij gaan altijd uit van eigen kracht. We laten het project niet afhankelijk zijn van een energie subsidie om dan de keuze te maken dat wij door deze energie subsidie gaan transformeren en dit zonder deze subsidie niet was gedaan. Zo'n grote rol hebben energie subsidies niet gehad bij de transformatie van Leeuwenbrug en ook bij andere projecten niet dus dat beïnvloed niet de investeringsbereidheid bij ons.

**11. In hoeverre zouden energie subsidies invloed hebben op de financiële haalbaarheid van een transformatie project?**

Niet bij ons. Daarnaast kan er bij de financiële haalbaarheid nog geen rekening worden gehouden met de energie subsidies. De EIA bijvoorbeeld betaald zich ook pas uit als er winst wordt gemaakt en daar kan je tijdens de bepaling van de financiële haalbaarheid nog geen rekening mee houden.

**12. In hoeverre wegen de kosten voor het gebruik van energie subsidies voor Leeuwenbrug op tegen de baten?**

Zoals ik net al zei, kost de adviseur ons nu nog niks. Dus op dat gebied wegen de kosten altijd op tegen de baten van de EIA. Wij kwamen nu in aanmerking voor de EIA, maar als wij niet in aanmerking waren gekomen voor deze subsidie hadden wij naar hoogst waarschijnlijk wel extra geïnvesteerd om dan wel in aanmerking te komen voor deze energie subsidie. Uiteraard wel afhankelijk van de hoogte van het bedrag en andere afwegingen die hierbij betrokken zijn.

Eén van deze afwegingen is of deze extra investering wel terugkomt in de waarde van het kantoorpand. De Leeuwenbrug maakte een energielabel sprong van F naar A en dat zien wij ook wel terug in de taxatiewaarde.

Als er een gebouw staat met oude installaties, zal de taxateur hier wel een bepaald bedrag voor afrekenen op de waarde van het gebouw. Als er een gebouw staat met goede installaties, label A+ en wellicht een BREEAM certificaat heeft dat wel waarde en ook op de huurprijs van het pand. Ook commercieel gezien heeft dit waarde. Bij de Leeuwenbrug zaten wij voor de transformatie op €32,- per M<sup>2</sup> voor de servicekosten en na de transformatie gaan wij naar €27,- per M<sup>2</sup>. Dat is toch wel een verschil van €5,- per M<sup>2</sup> en bij een gebouw van 10.000 M<sup>2</sup> is dat al een verschil van €50.000,- per jaar. Dat verschil merken wij als projectontwikkelaar niet, want dat moeten de huurders betalen. Het is natuurlijk wel een Unique Selling Point commercieel gezien want €27,- per M<sup>2</sup> klinkt al veel beter. De kosten per werknemer dalen hierdoor wel. Dus wij zijn best bereid meer te investeren als dat ook aan de batenkant wat oplevert en dat is bijna altijd zo.

**13. In hoeverre zorgt het gebruik van energie subsidies voor de transformatie van kantoren daadwerkelijk voor betere energie prestaties van Leeuwenbrug?**

De energie subsidie zelf niet, maar de maatregelen die hieraan verbonden kunnen zijn kan natuurlijk wel. Wij laten ons niet door de maatregelen leiden dus in dat inzicht heeft het ook geen invloed op energie prestaties van Leeuwenbrug. De energie prestaties van Leeuwenbrug zijn verbeterd, maar vooraf was al bepaald hoe wij dit gingen doen.

**14. In hoeverre zorgen de maatregelen die genomen zijn voor de energie subsidie voor een hogere markt/taxatie waarde van het getransformeerde kantoorpand dan wanneer er geen gebruik is gemaakt van energie subsidies?**

Na de transformatie is het pand meteen meer waard geworden. Die €6 miljoen wat wij geïnvesteerd hebben in deze transformatie zien wij direct terugkomen in de waarde van Leeuwenbrug. Bij de taxatie die vooraf gedaan is bij Leeuwenbrug is van de waarde een bedrag afgetrokken voor achterstallig onderhoud en die wordt er na de transformatie weer bij opgeteld. Elke euro die wordt geïnvesteerd in de transformatie is geen weggegooid geld, dat zit gewoon in de waarde van Leeuwenbrug. Het pand is nu €14 miljoen waard en aan het eind van het jaar na afronding van de renovatie verwachten wij een waarde van €20 miljoen. In de 20 jaar dat het kantoorpand al staat is natuurlijk al wel heel wat afgeschreven op de waarde van het pand, dus dat is toen kwijtgeraakt maar komt er na transformatie weer bij op.

**15. Meningsvraag: In hoeverre zouden energie subsidies transformatie van kantoren kunnen stimuleren om structurele leegstand te verminderen?**

Daar ben ik wel van overtuigd dat energie subsidies structurele leegstand kunnen stimuleren. Het transformatie proces kan hierdoor aantrekkelijker worden. Ondernemers maken gewoon een rekensom en als daarbij energie subsidies ontvangen kunnen worden voor een structureel leegstaand pand zou dit wel aantrekkelijker kunnen zijn.

Sommige organisaties houden ook rekening met een afslag voor energie subsidies in de financiële haalbaarheid en dan zou het pand met behulp van een goede energie subsidie ineens wel financieel haalbaar kunnen zijn. Wij zouden dat als organisatie niet doen, want wij zijn op dat gebied toch risico mijdend.

De rode draad van dit interview is eigenlijk dat het aan de voorkant van het transformatie project zo onduidelijk is welke energie subsidies ontvangen kunnen worden. Daarnaast moeten wij dan al meteen komen met BESTEK-tekeningen en als wij een pand aankopen weten wij nog niet hoe dat BESTEK eruit gaat zien. Op dat moment wordt er nog echt in grootheden gedacht en dan gaan wij niet zeggen dat we denken dat we circa €100.000,- subsidie gaan krijgen. Dat is op dat moment niet bekend, dus daar kan ook niet meegerekend worden. Het is leuk als we het krijgen, maar energie subsidies zijn geen onderdeel van de financiële haalbaarheid bij ons en dat maakt ons risico mijdend op dat gebied.

#### **Topic 4: Verbeterpunten energie subsidies**

##### **16. Hoe zou het proces van energie subsidies voor de transformatie van kantoren verbeterd kunnen worden?**

Verduurzamen is goed en het verbeteren van installaties is ook goed met behulp van energie subsidies, maar de aanvraag van energie subsidies moet beter. Als een speciaal bureau dat aan moet vragen, betekent dat toch al dat er iets niet goed is met de aanvraag. Het is te ingewikkeld voor projectontwikkelaars zelf dus moet de aanvraagprocedure simpeler worden gemaakt voor ons zelf. Het is op zich niet eens erg dat wij daar een adviseur voor nodig hebben, want het is en blijft een ingewikkeld proces en dat kan niet opgelost worden met een simpel a4tje wat ingevuld kan worden om de energie subsidie te krijgen.

Op het moment dat wij met een investeringsbeslissing bezig zijn, focussen wij ons nog niet op energie subsidies en dan blijkt achteraf dat bepaalde soort energie subsidies al vooraf aangevraagd hadden moeten worden. Dus dan moet de overheid hier meer mee communiceren en duidelijk maken dat bij de investeringsbegroting ook al gekeken wordt naar energie subsidies. Meestal wordt het uitgesteld naar later, omdat het te moeilijk is.

Het belangrijkste is dat het transparanter wordt in de voorfase welk bedrag ontvangen kan worden aan energie subsidies. Het is ook de taak van de overheid om een waakfunctie te nemen hierover en dit beter te communiceren/ in kaart te brengen. Daarnaast moet het ook transparanter worden welke energie subsidies beschikbaar zijn en hoe deze gebruikt kunnen worden.

*The interview questions are answered per mail on request of the respondent on 22 June 2017 and 7 July 2017.*

### **Topic 1: Gebruikte energie subsidies.**

#### **1. In hoeverre is de projectontwikkelaar van JOINN! op de hoogte van de beschikbare energie subsidies voor kantoor transformaties?**

Wij wisten dat er de mogelijkheid bestaat om energie subsidies te krijgen op nationaal niveau die ook gebruikt kunnen worden tijdens de transformatie van kantoren, maar wij wisten niet welke en hoe dit in zijn werking gaat en vonden het zeer complex toen wij ons hierin verdiepten. Er schijnen vaker wel eens energie subsidies te zijn die ook gebruikt kunnen worden tijdens de transformatie van kantoren, maar het is heel onduidelijk welke subsidies dit dan zijn en wat er beschikbaar is. Daarom besloten wij Hezelburcht als adviseur in te schakelen voor de energie subsidies. Inhoudelijk weten wij als projectontwikkelaar dus niets van de energie subsidies.

#### **2. Welke energie subsidies zijn gebruikt in het transformatie proces van kantoren en wie is de uitgevende partij?**

Wij hebben gebruik gemaakt van de Energie Investeringsaftrek subsidie (EIA). Inhoudelijk weet ik er niet al teveel van, omdat wij een adviseur hebben ingeschakeld. Zij hebben voor ons gekeken wat de mogelijkheden zijn en dat was de EIA. Wij kwamen in aanmerking voor de EIA, omdat wij doormiddel van de genomen maatregelen van label C naar A+ zijn gegaan. De reden waarom wij een adviseur hebben ingeschakeld is de complexiteit ervan. Wat valt wel/ wat valt niet onder de subsidie? Om zodoende ook de maximale subsidie eruit te kunnen halen die mogelijk is. De MIA had ermee gecombineerd kunnen worden, maar hier kwamen wij niet voor in aanmerking, omdat wij niet kozen voor een BREEAM certificering. Een andere optie was de SDE subsidie geweest als wij zonnepanelen hadden gekozen, maar wij vonden dat wij met de genomen energie maatregelen genoeg geïnvesteerd hadden in duurzaamheid om JOINN! te verduurzamen.

#### **3. In hoeverre/hoe vaak worden energie subsidies gebruikt bij andere (transformatie) projecten van jullie?**

Wij hebben als projectontwikkelaar geen eerdere ervaringen met energie subsidies in (transformatie) projecten. Het is wel een onderwerp dat we per project bekijken, maar de regelgeving van de EIA is ook niet toepasbaar op elk pand en dat maakt het ingewikkeld voor ons. De te nemen duurzaamheidseisen moeten voldoen aan bepaalde energie prestatie eisen die gekoppeld zijn aan een energie lijst en dat is natuurlijk niet bij elk vastgoed project zo.

#### **4. Wat is de beslissende factor geweest om de energie subsidie EIA tijdens de transformatie van JOINN! te gebruiken?**

Onze opdrachtgever vroeg hier nadrukkelijk om. We wisten dat we duurzaamheidsstappen zouden maken met de transformatie van JOINN! en dat is ook te zien aan de label sprong van C naar A+. Op dat moment hebben wij de mogelijkheden onderzocht voor het ontvangen van energie subsidies, maar het was zo specifiek dat wij Hezelburcht inschakelde om dit in kaart te brengen. Zij maakten een kosten/baten analyse en het financiële voordeel wat daar uit naar voren kwam was in principe de beslissende factor om voor de EIA te gaan.

### **Topic 2 and 3: Invloed energie subsidies investeringsbeslissingen**

#### **5. Als er geen mogelijkheid was om de EIA te krijgen, hadden jullie JOINN! dan ook getransformeerd? En waarom?**

Zonder EIA was JOINN! alsnog getransformeerd, omdat wij tijdens de financiële haalbaarheid geen rekening konden houden met de EIA heeft dit ook geen invloed gehad op de financiële haalbaarheid van JOINN!. Dus zonder energie subsidie was het ook aantrekkelijk om JOINN! te transformeren.

#### **6. Waarom heeft de EIA geen invloed gehad op de financiële haalbaarheid van JOINN!?**

We moeten eerst omzet draaien voordat EIA van toepassing wordt en wij dus de winst kunnen drukken met financiële voordeel van de EIA en dit dus resulteert in een subsidie. Dat betekent dat wij de businesscase hebben moeten berekenen zonder het voordeel van de EIA subsidie. Tijdens het berekenen van de financiële haalbaarheid van het transformatie project kan dus in principe nog geen rekening worden gehouden met de voordelen van deze energie subsidie.

### **7. Hoe wordt de aanvraag procedure van energie subsidies ervaren?**

De regelgeving en de aanvraag zijn zeer complex met allemaal moeilijke juridische aspecten. Daarom hebben wij dus gekozen om een adviseur in te schakelen. De complexiteit van de aanvraagprocedure maakte het voor ons niet aantrekkelijk om dit aan te vragen, met de kans dat het onjuist ingevuld wordt.

### **8. Wat is de tijdsduur van de aanvraag van de EIA en sluit dit aan bij het transformatie proces van JOINN!?**

Dit zou je moeten vragen tijdens het interview met Hezelburcht. Binnen 3 maanden na de overeenkomst met de aannemer moest de EIA aangevraagd zijn, maar hoelang het daarna precies duurde weet ik niet. Het heeft in ieder geval geen invloed gehad op het transformatie proces van JOINN!.

### **9. In hoeverre heeft de EIA er toe geleid dat er meer in duurzaamheid wordt geïnvesteerd bij JOINN!?**

De subsidies hebben er wel mede toe geleid dat we een flinke duurzame stap wilden gaan zetten. De EIA maakte het aantrekkelijk om net wat meer in duurzaamheid te gaan investeren zodat wij door dat extra stapje wat genomen moest worden wel energie subsidie konden krijgen en dat was de EIA. Dus bij JOINN! heeft de EIA ertoe geleid dat wij meer in duurzaamheid hebben geïnvesteerd en dat extra stapje namen om de energie subsidie te krijgen.

### **10. In hoeverre wegen de kosten voor het gebruik van energie subsidies voor kantoren transformaties op tegen het financiële voordeel van de EIA subsidie?**

Om in aanmerking te komen voor de EIA zijn uiteraard extra kosten gemaakt ten behoeve van duurzaamheid. Daarnaast hebben wij een adviseur ingeschakeld die natuurlijk ook betaald moet worden. Of de EIA subsidie zich uiteindelijk uitbetaald, is maar de vraag. De subsidie wordt namelijk pas interessant wanneer we een goed rendement maken met het project JOINN!. Dit zal de toekomst uit moeten wijzen, hiervoor zijn we nog tekort open. De exploitatieduur wordt namelijk aangegaan voor 25 jaar en JOINN! is pas sinds eind 2015 open, dus hier kan ik nu nog geen antwoord opgeven.

## **Topic 3: Verbeterpunten energie subsidies**

### **11. Hoe zou het proces van energie subsidies voor de transformatie van kantoren verbeterd kunnen worden zodat het aantrekkelijker wordt om dit soort subsidies standaard te gaan gebruiken bij projecten en wellicht zonder behulp van een adviseur?**

Aanvraag/ onderbouwing eenvoudiger maken van de EIA subsidie. Meer helderheid waarvoor we EIA kunnen aanvragen. Online portal die duidelijk maakt welke energie subsidies op elk niveau beschikbaar zijn en hoe die in aanmerking komen voor bepaalde vastgoedprojecten. EIA moet een directe subsidie worden in plaats van een indirecte subsidie. Nu moeten wij eerst omzet maken en dan pas krijgen wij voordeel op de belastingteruggaaf.

*The interview is taken on 5 July 2017 at the office of Hezelburcht in Nijmegen.*

### **Topic 1: Beschikbare energie subsidies**

#### **1. Welke energie subsidies zijn er beschikbaar?**

In principe zijn er energie subsidies beschikbaar binnen het Nationale subsidie landschap van Nederland op Europees niveau, nationaal niveau en regionaal niveau. Hezelburcht is als energie subsidie expert gefocust op de nationale energie subsidies. Deze energie subsidies zijn in het algemeen niet specifiek voor kantoor transformaties, maar kunnen wel gebruikt worden in dit proces. Op nationaal niveau heb je eigenlijk 3 hoofd componenten die behoren bij het duurzaamheidsverhaal en dat is energie opwekken, energie besparing en energie innovatie. Onder energie besparing zijn vervolgens weer twee varianten onderverdeeld, namelijk Energie Investeringsaftrek (EIA) en de Milieu Investeringsaftrek (MIA). De EIA zijn alle maatregelen voor energie besparende maatregelen. De MIA in de gebouwde omgeving is het als energie certificering, zoals LEED, Groenfinanciering, LPG en BREEAM.

Als je allereerst kijkt naar de Energie Investeringsaftrek (EIA) heeft een hoger voordeel dan de MIA. Bij de EIA is het % voor de voordeel namelijk 55%, dit was eerst 55,5% maar is met terugwerkende kracht verlaagd. Het voordeel van de EIA is dus  $55\% \times 25\%$  en dan kom je op 13,75% voordeel. Dus alle kosten die je maakt om in aanmerking te komen voor een bepaalde code, van die kosten krijg je 13,75% effectief voordeel na effectuering in de VOF.

Die code is gebaseerd op de energie lijst waarin uiteenlopende maatregelen genoemd staan op het gebied van energie besparing en als jou genomen maatregelen die genomen worden op het gebied van duurzaamheid past binnen een bepaalde code komt een bepaald bedrag van de investering in aanmerking voor de EIA. Dat bedrag wordt dan toegekend en is dan je voordeel en over dat voordeel wordt uiteindelijk geëffectueerd in de vennootschapsbelasting. Als je bijvoorbeeld kijkt naar jou aangifte inkomstenbelasting kan jij met het opvoeren van de zorgkosten jouw inkomen drukken waardoor je minder belasting betaald. En dat voordeel wat geëffectueerd wordt voor de VOF is in principe hetzelfde idee en dan betaalt en bedrijf 13,5% minder vennootschapsbelasting. Voor de EIA is een lijst opgesteld met allemaal maatregelen die in aanmerking komen voor de EIA met de meest voorkomende aanvraag maatregelen voor kantoren. Naast deze maatregelen uit de energie lijst is er ook een Energie Prestatie Verbetering, ook wel een EPU rapport. Daarmee maken ze een nulmeting van alleen bestaande panden en wordt gekeken naar de huidige situatie. Daar wordt dan een label aangehangen en om in aanmerking te komen voor de EIA moeten deze maatregelen genomen worden om het gewenste label te krijgen, dus een soort maatregelen pakket om op die nieuwe gewenste label te komen. Vervolgens als die maatregelen worden uitgevoerd, mogen alle kosten die gemaakt worden voor deze maatregelen meegenomen worden in de EIA. In de gebouwde omgeving zie je dat mensen steeds meer op deze manier gaan werken, omdat kosten overal ondergeduwd kunnen worden en nog meer andere voordelen die te ingewikkeld zijn om nu allemaal te noemen.

Wat heel belangrijk is bij het EPU is de nieuwe regelgeving voor kantoorlabels in 2023. Zoals ik net al zei is de EIA en MIA een aftrekpost voor partijen die inkomsten of vennootschap belastingplichtig zijn. Dat betekent dat een heleboel instellingen en stichtingen die dit niet betalen helemaal niets hebben aan de MIA en de EIA. Die vallen hierbuiten en komen niet in aanmerking en eindigen vooral bij regionale potjes voor energie subsidies. Wij vinden het een beetje scheef, maar de nationale overheid wil het op deze manier beheersen.

Daarnaast heb je nog de BREEAM voor de MIA. Stel de projectontwikkelaar heeft een totale aanneemsom van €1.000.000,-, van die miljoen is €800.000,- van de kosten toe te kennen aan het behalen van dat BREEAM-certificaat en €200.000,- is valt onder de EIA werkzaamheden, zoals het behalen van het maatwerkadvies. Deze 2 kosten mogen niet bij elkaar opgeteld worden, omdat de €200.000,- bij combinatie van beide energie subsidies al onderdeel zijn van de €800.000,-. Dus dat betekent dat de projectontwikkelaar €200.000,- pakt in de EIA en €600.000,- in de MIA. Het voordeel van de EIA is hoger dan die van de MIA, omdat er bij de MIA geen vast percentage voordeel is in tegenstelling tot de 55% van de EIA. Bij de MIA is het een percentage van 13,5%, 27% of 36%.

Een transformatie project wordt ingedeeld bij deze percentages afhankelijk van het effect op het milieu. Dus een betere BREEAM label komt ook in de categorie van een hoger percentage. Dit is een extra stap van de MIA wat de EIA niet heeft, want als het daar voldoet dan voldoet het.

Stel dat de €600.000,- van de MIA in aanmerking komt voor 13,5% aftrek en de €200.000 ,- van de EIA gewoon voor het standaard percentage van 55%. Er wordt meer voordeel gehaald uit de EIA, dus in principe wil een organisatie daar het meeste onderdrukken. Het is wel belangrijk dat de betreffende onderneming winst maakt, anders wordt er ook geen belasting betaald en kan er ook niets afgetrokken worden voor de belasting. Dat betekent dat er in die gevallen geen voordeel is met betrekking tot deze subsidies.

Dit is een voorbeeld van de berekening van de MIA en de EIA in relatie tot het voordeel van beide subsidies:

EIA percentage: 55%

VPB percentage: 25%

Voordeel EIA:  $55\% * 25\% = 13,75\%$

MIA percentages: 36%, 27% of 13,5%

VPB Percentage: 25%

Voordeel MIA:  $36\% * 25\% = 9\%$ , of;

$27\% * 25\% = 6,75\%$ , of;

$13,5\% * 25\% = 3,375\%$ .

## 2. Waarom hebben de ontwikkelaars van JOINN! Bureau Hezelburcht ingeschakeld?

Veel ontwikkelaars zijn niet op de hoogte van de energie subsidies die er beschikbaar zijn en weten gewoon niet hoe het werkt of doen het via de accountant. Ik denk dat het gedeeltelijk ook wel gebeurt door de aannemer van een project die dan weer led verlichting aanlegt en denkt dat dit het enige is qua te ontvangen subsidies. Maar over het algemeen weten bedrijven en dus ook ontwikkelaars absoluut niet welke mogelijkheden er zijn op het gebied van energie subsidies. Bij een transformatie project bijvoorbeeld zijn de ontwikkelaars druk bezig met de transformatie zelf en de andere belangrijke processen en focussen zich dan niet op dit soort aspecten, maar ergens is dat ook wel logisch want het is niet hun core business. Wat wij als adviesbureau over het algemeen concluderen is dat bedrijven die hier niet op gefocust zijn het bijna nooit zelf doen en een energie subsidie specialist inschakelen of het aanvragen via de accountant. Dat verklaart ook waarom jij als onderzoeker waarschijnlijk weinig transformatie projecten vindt waarbij energie subsidies gebruikt zijn en dat is echt bizar in mijn ogen, want er wordt veel geld laten liggen. Een voorbeeld is ABN AMRO Paviljoen, deze organisatie heeft bij dit project bij elkaar opgeteld bijna €2 miljoen euro aan energie subsidie ontvangen. In het algemeen moet je rekening houden met 10% van het investeringsbedrag wat aan energie subsidies ontvangen kan worden. Als dat misgelopen wordt, is in principe al zonde van het geld.

## 3. Welke energie subsidies zijn gebruikt bij de transformatie van JOINN! en wie is de uitgevende partij?

JOINN! Heeft alleen gebruik gemaakt van de EIA, omdat er geen certificaat was aangevraagd was dit de enige mogelijke energie subsidie die gebruikt kon worden. Bij JOINN! is ook gebruik gemaakt van een nulmeting. Hierbij is een andere partij geweest die een EPU rapport heeft opgesteld met het bijbehorende maatregelenpakket.

Vervolgens is JOINN! naar een hoofdaannemer gegaan en gezegd dat zij dit, dit en dit willen in hun transformatie project. Die hebben het vervolgens uitgevoerd en wij hebben als expert voor JOINN! deze kosten verder gespecificeerd voor de te ontvangen energie subsidies van de EIA. JOINN! kwam in aanmerking voor code 120000, dan kan jij opzoeken wat hier precies over staat in de energielijst 2017.

Daarnaast heb je nog de BREEAM voor de MIA. In het geval dat JOINN! had gekozen voor certificering hadden de BREEAM/MIA en de EIA gecombineerd kunnen worden. JOINN! was al In-use dus de regelgeving voor het BREEAM certificaat is hierop gebaseerd. Er is namelijk ook regelgeving voor nieuwbouw als ontwikkelaars kussen voor de MIA en de BREEAM.

Als JOINN! had gekozen voor BREEAM Excellent zouden zij gevallen zijn in de categorie 27% en als zij dan ook nog zonnepanelen hadden gekozen, hadden ze gebruik kunnen maken van SDE subsidie, maar hier hebben zij niet voor gekozen.

Wat je echt bij hele grote vastgoedprojecten ziet is dat zij gaan voor het volle pakket, namelijk de SDE + voor zonnepanelen waarbij je 15 jaar lang subsidie krijgt over de productie, de EIA en de MIA. Dat is het volle pakket. JOINN! kreeg alleen de EIA, omdat zij aan de andere twee niet voldeden en hier ook niet meer in wouden investeren. Toch heeft JOINN! wel een flinke stap gemaakt op het gebied van duurzaamheid.

#### **4. Wat is de beslissende factor om energie subsidies tijdens de transformatie van kantoren wel of niet te gebruiken?**

Het verschilt heel erg per organisatie waarom energie subsidies gebruikt worden. Grote bedrijven zoals ABN AMRO doen het vooral vanuit imago en die hebben ook bepaalde doelstellingen waaraan zij moeten voldoen voor de aandeelhouders. Op dat moment moeten zulke organisaties wel verduurzamen, maar er zijn ook veel partijen die ons inschakelen om aan te tonen dat zij met een extra stapje investeren in duurzaamheid daar een energie subsidie voor kunnen krijgen en wat dat dan oplevert. Afhankelijk van de subsidies kan een investering van €2.5 miljoen om in aanmerking te komen voor de energie subsidie al een voordeel van €3.5 miljoen opleveren. Als bedrijven dat extra bedrag kunnen financieren, dan doen zij dat ook vaak wel. Zulk soort bedrijven doen het echt voor het financiële voordeel wat eruit gehaald kan worden.

Bij JOINN! denk ik dat het een combinatie is van het financiële voordeel en profilering. Het pand van JOINN! moest sowieso aangepakt worden op het gebied van duurzaamheid en als organisatie profileren zij zich met duurzaamheid van het pand.

### **Topic 3 en 4: Invloed energie subsidies op transformatie**

#### **5. Hoe wordt de aanvraag procedure van energie subsidies ervaren?**

Het aanvraagproces is ook één van de redenen dat wij ingeschakeld worden. In dit aanvraag proces zitten allemaal juridische dingen en als je dat niet weet loopt een bedrijf gewoon kans op mislopen van het geld. Wij doen dit als organisatie elke dag en het is daarom onze core business en weten precies waar wij op moeten letten. Wij doen zo'n aanvraag bij wijze van spreken in een uur, maar bedrijven zijn hier zo enkele dagen mee bezig en weten dan nog niet of het goed aangevraagd is. Het aanvraagproces kost teveel tijd en ze zien het als administratieve rompslomp. Als een ondernemer het een paar keer gedaan heeft zouden ze het prima kunnen, maar ze willen het niet en doen het niet. En dat creëert in principe ook weer ons bestaansrecht.

#### **6. In hoeverre heeft de regelgeving of te nemen maatregelen van energie subsidies invloed op transformatie van het kantoorpand?**

Ik heb nog een checklist die jij kan gebruiken voor jouw document analyses. In deze checklist staan de vereisten die gelden bij de MIA en de EIA. De maatregelen hebben uiteraard invloed op het transformatie proces, want er moeten bepaalde maatregelen genomen worden om de energie subsidie te krijgen en deze maatregelen waren zonder energie subsidie wellicht niet genomen. Dat geldt voor JOINN! ook.

#### **7. Wat is de tijdsduur van de aanvraag en sluit dit aan bij het transformatie proces?**

De aanvraag begint bij het moment van de opdrachtbevestiging. Dus eigenlijk het moment dat de aannemer de handtekening krijgt. In juridische termen is de opdrachtbevestiging wanneer juridisch en financieel vaststaat waarin geïnvesteerd gaat worden, maar vaak is dat in de praktijk bij de opdrachtbevestiging nog niet het geval omdat die aannemer vaak nog in onderhandeling moet met onderaannemers en dergelijke. Vervolgens is er 3 maanden de tijd om een aanvraag in te dienen, deze termijn is heel belangrijk anders wordt de aanvraag afgewezen. Vervolgens wordt de aanvraag ingediend en wordt het gecontroleerd door het RVO.

Wat er dan gebeurt is dat een aanvraag binnen of buiten de steekproef valt. Als je buiten de steekproef valt, wordt de subsidie gewoon toegekend. Als je binnen de subsidie valt, krijgt de aanvragende partij een vragenbrief. Grote investeringen boven de €50.000,- worden vrijwel altijd gecontroleerd. Die vragenbrief vullen wij als expert dan in voor de partij die ons ingeschakeld heeft. Die vragenlijst is gefocust op de aanvraag en zegt bijvoorbeeld dat er aangetoond moet worden welke technische specificaties behoren bij de luchtbehandeling en of die voldoen aan de code van de energielijst, opdrachtbevestiging ervan en dergelijke. En dat is in principe de looptijd, maar het verschilt per project hoelang het duurt. Over het algemeen kan wel geconcludeerd worden dat binnen 4 maand na de aanvraag de subsidie wel gekregen kon worden als het dossier klopt. Dat is eigenlijk best vreemd want op dat moment heeft de organisatie de subsidie al binnen terwijl de fundering er nog niet eens ligt en de organisatie voor de subsidie nog niks gerealiseerd heeft. Uiteindelijk wordt dat ook niet gecontroleerd, maar bij grote investeringen kan er achteraf nog wel eens gecontroleerd worden. Bij de aanvraag moet de opdrachtbevestiging van zonnepanelen bijvoorbeeld getoond worden en de overheid gaat ervanuit dat de aannemer dit dan ook daadwerkelijk uitvoert, omdat de handtekeningen al gezet zijn door beide partijen. Het zou zijn dat de overheid in de toekomst gaat werken dat zij de facturen willen zien na de realisatie om de controle beheersbaar te houden.

Bij de transformatie van JOINN! liep alles gewoon volgens planning en was de energie subsidie op tijd binnen. Het was een redelijk makkelijk dossier, dus dit heeft ook niet het transformatie proces beïnvloed.

#### **8. Wat zijn risico's van het gebruik van energie subsidies in een transformatie project?**

Het zijn algemene risico's, maar voor JOINN! zitten daar zeker risico's aan verbonden, zoals we net al zeiden is het een risico als de aanvraag niet binnen de 3 maand na opdrachtbevestiging ingediend wordt of dat dit niet gered wordt. En als JOINN! het pand vervreemd naar een andere partij, dus een nieuwe eigenaar, is er sprake van een desinvesteringbijtelling. Als een organisatie bij wijze van spreken €1.000.000,- EIA heeft gekregen en het wordt verkocht voor €650.000,- is het verschil tussen die aftrek en de verkoopprijs de desinvesteringbijtelling. Dan moet wordt het vaste % van 55% van de EIA genomen over dat verschil en dat wordt opgeteld bij de winst. Op dat moment ontstaat er minder voordeel van de EIA en die desinvesteringbijtelling is 5 jaar geldig. Een ander risico is dat de energie subsidie niet op de juiste rechtspersoon aangevraagd wordt en dan wordt de energie subsidie ook afgekeurd. En het risico dat de energie subsidie niet wordt toegekend omdat het project uiteindelijk niet voldoet aan de eisen/ maatwerkadvies van de EPU.

#### **9. In hoeverre dragen energie subsidies bij aan de investeringsbereidheid van kantoor transformaties?**

Voor een gedeelte wel. De behoefte om te investeren is er al en vaak worden wij als organisatie dan benaderd met de vraag wat het oplevert om een extra stapje te zetten om in aanmerking te komen voor energie subsidies. Dus in dat op zich zouden energie subsidies de investeringsbereidheid kunnen beïnvloeden om het aantrekkelijker te maken, maar op het moment dat wij benaderd worden is de investeringsbereidheid in principe al aanwezig.

#### **10. In hoeverre zouden energie subsidies invloed hebben op de financiële haalbaarheid van een transformatie project?**

Naar mijn mening wel. Bij grote investeringen mag er wel uitgegaan worden van een energie subsidie van in totaal 10% van de totale investering. Dus in dat op zich zijn energie subsidies in het transformatie proces een erg belangrijk financieel component.

Bedrijven zoals ABN AMRO doen het niet voor de financiële haalbaarheid, die doen het puur voor PR en zien achteraf wel wat zij ontvangen. Vaak zien zulke organisaties het ontvangen van energie subsidies ook als een bevestiging dat zij voldoen aan de wensen van de overheid. Zulke partijen doen het niet puur voor het geld.

#### **11. In hoeverre wegen de kosten voor het gebruik van energie subsidies voor kantoren transformaties op tegen de baten?**

De kosten die nodig zijn om een extra stapje te maken waardoor er wel energie subsidies ontvangen worden zijn natuurlijk kosten die terugverdiend moeten worden. Over het algemeen wordt dat naar mijn idee wel terugverdiend en er zullen vast wel eens scenario's zijn dat het niet rendabel is. Daarnaast wordt die nulmeting ook nog gedaan, dus dat geeft vooraf al een idee van wat er meer geïnvesteerd moet worden en wat dat dan moet opleveren. Op dit moment wordt het risico ingedekt voor de projectontwikkelaar en is de kosten/baten analyse van de energie subsidie ook positief anders wordt er ook wel besloten om geen gebruik te maken van de energie subsidies.

De terugverdientijd voor de MIA en EIA ligt gemiddeld geloof ik tussen de 8-12 jaar en bij zonnepanelen is dat 6 jaar. En voor JOINN! zal zoets ook wel gelden, maar dat durf ik niet te zeggen en is ook afhankelijk per project.

**12. In hoeverre leiden de maatregelen die genomen moeten worden ten behoeve van energie subsidies er toe dat er meer in duurzaamheid wordt geïnvesteerd in het getransformeerde kantoor?**

Naar mijn mening zorgt bij de verduurzaming van vastgoed ervoor dat meer geïnvesteerd wordt in duurzaamheid door middel van energie subsidies. Zeker in combinatie met de nieuwe regelgeving van de overheid, zoals de label C plicht voor kantoren in 2023. De maatregelen van de EIA en MIA kunnen bedrijven wel weer extra stimuleren om meer in duurzaamheid te investeren.

**13. In hoeverre zorgt het gebruik van energie subsidies voor de transformatie van kantoren daadwerkelijk voor betere energie prestaties van het gebouw?**

Dit is 100% waar, want door energie subsidies te gebruiken moeten er bij de MIA en de EIA maatregelen worden genomen en deze maatregelen zorgen voor betere energie prestaties van het gebouw.

**14. In hoeverre zorgt het gebruik van energie subsidie voor een hogere markt/taxatie waarde van het getransformeerde kantoorpand dan wanneer er geen gebruik is gemaakt van energie subsidies?**

Kantoren die een label C of slechter hebben zijn al een risico groep, want in 2023 moeten die kantoren minimaal een label C of beter hebben en uiteindelijk moeten alle kantoorpanden energie neutraal worden. Zo hebben wij morgen ook een gesprek met een bank die een X miljard in vastgoed belegt en wil weten hoeveel panden zij hebben in de portefeuille die een C of slechter hebben qua label en zij weten dat na 2023 het slot erop gaat bij deze kantoorpanden. Op dat moment moet er een sprong gemaakt worden om een beter energie label te krijgen.

Voor BREEAM is dat verschil in waarde gigantisch want door een BREEAM label kan de waarde wel stijgen met 50%. Als er 2 dezelfde kantoorpanden naast elkaar staan, waarvan de ene wel een BREEAM certificaat heeft en de ander niet, kan geconcludeerd worden dat het pand met BREEAM certificaat circa 50% meer waard is. Op dit moment is het aantoonbaar dat het kantoorpand duurzaam is volgens de richtlijnen van BREEAM en dat heeft positieve gevolgen voor de waarde van het kantoorpand. En energie subsidies kunnen het aantrekkelijker maken om meer te investeren in duurzaamheid, dus de maatregelen die genomen worden voor energie subsidies hebben ook effect op de waarde van het kantoorpand, maar dat betekent dat deze maatregelen zonder energie subsidies niet genomen zouden worden. Ik denk dat een verbetering van een energie label, afhankelijk van de genomen maatregelen, gemiddeld met 10% de waarde van het kantoorpand verhoogt.

**Topic 4: Verbeterpunten energie subsidies**

**15. Hoe zou het proces van energie subsidies voor de transformatie van kantoren verbeterd kunnen worden zodat het aantrekkelijker wordt voor marktpartijen?**

Partijen zijn helemaal niet op de hoogte van het EPU verhaal, dat komt nog wel omdat partijen gedwongen worden in de toekomst door regelgevingen, zoals de energie label C plicht. Naar mijn idee kan het niet aantrekkelijker worden gemaakt voor marktpartijen, omdat die puur bezig zijn met het primaire proces en die focussen zich dan niet op energie subsidies die gebruikt kunnen worden in het transformatie proces. Het zorgt er wel voor dat mensen er niet mee bezig zijn, dus de overheid kan de eisen van de EIA en de MIA nog zo rooskleurig maken. Ik denk dat de subsidies zelf niet verbeterd moeten worden. Het is misschien wel beter om fiscale energie subsidies, zoals de MIA en de EIA te veranderen in geldelijke subsidies zodat het ook bereikbaar wordt voor groepen die geen vennootschapsbelasting en inkomstenbelasting betalen en nu dus uitgesloten worden.

*The interview is taken on 1 July 2017 at the office of Heilijgers in Amersfoort.*

### **Topic 1: Gebruik energie subsidies**

#### **1. In hoeverre is Heilijgers Projectontwikkeling op de hoogte van de beschikbare energie subsidies voor kantoor transformaties? (beantwoord per mail)**

Wij zijn nauwelijks op de hoogte van beschikbare energie subsidies voor kantoor transformaties. Het is heel ondoorzichtig.

#### **2. Welke energie subsidies zijn gebruikt in het transformatie proces van kantoren en wie is de uitgevende partij? (beantwoord per mail)**

Wij hebben bewust door de complexiteit en dergelijke nog geen gebruik gemaakt van energie subsidies, maar zijn benieuwd naar de mogelijkheden.

#### **3. Waarom zijn deze energie subsidies niet gebruikt tijdens de transformatie van kantoren?**

Ik denk dat door de aantrekkende economie transformatie van kantoren weer zo aantrekkelijk wordt, dat de voorraad op dit gebied in de provincie Utrecht binnenkort op raakt. Er kan niet overal getransformeerd worden, omdat een gebied wat niet aangewezen is als transformatiegebied nooit kan veranderen in een woongebied. Er zijn natuurlijk wel gebieden die hiervoor zijn aangewezen en waar transformaties kunnen plaatsvinden voor meerdere functies en die gebieden zijn heel aantrekkelijk. Ligt de natuur wel aan waar het transformatiegebied gelegen is, vooral in het midden en westen is nauwelijks meer een kantoorpand te krijgen. De gebieden die achter blijven in Nederland, zoals Oost en Noord Nederland kunnen naar mijn mening wel subsidies gebruiken. Waarom zouden wij in de provincie Utrecht subsidies nodig hebben, de markt loopt hier toch wel. Daarom zouden (energie) subsidies aangewend moeten worden voor gebieden die het daadwerkelijk nodig hebben in Nederland.

Daarnaast zit er altijd een gevaar aan energie subsidies als ze ingerekend moeten worden. Als hiermee rekening wordt gehouden in de exploitatie en de subsidie wordt niet toegewezen is dat wel een probleem voor de exploitatie. Dat betekent dat met energie subsidies niet gerekend kan worden in de exploitatie, omdat achteraf pas bekend is of de energie subsidies ontvangen worden in het transformatie proces. Als een exploitatie wordt gemaakt op het gebied van haalbaarheid en het project wordt haalbaar door een energie subsidie is dat wel een probleem als de subsidie dan niet wordt toegewezen. Het maakt dan niet uit of het een groot of klein project is, want het kan dat jouw project niet voldoet aan de eisen van de subsidies. Naar mijn mening zijn energie subsidies altijd een beetje schimmig of een project er wel of niet aan voldoet. Als een aankoop wordt gedaan die voorwaardelijk is aan de energie subsidie, moet er wel een organisatie aan verbonden zijn die het risico neemt en zegt dat het te ontvangen geld van de energie subsidie aan de voorkant wel rond komt, maar het is nooit helemaal 100% dicht aan de voorkant.

#### **4. Hoe worden energie subsidies ervaren?**

Het kost veel tijd, het is ingewikkeld, het is onbekend, het is niet transparant welke energie subsidies te gebruiken zijn voor kantoor transformaties. Energie subsidies kunnen uitgegeven worden op verschillende lagen uitgegeven worden, maar er is geen overzicht over. Binnen die sector is zoveel adhoc dat het niet meer duidelijk is. Als het zo onbekend is in de markt, wordt het naar mijn mening ook moeilijk om energie subsidies te vergeven in de kantorensector. Wij zijn wel benieuwd naar de mogelijkheden die er zijn. Het is hartstikke leuk en interessant, maar je moet wel weten wat en hoe het werkt.

### **Topic 2 en 3: Invloed energie subsidies op kantoor transformaties**

#### **5. Hoe wordt de aanvraag procedure van energie subsidies ervaren?**

Het is veel administratieve rompslomp en ingewikkeld. Er komt bij energie subsidies nog heel veel kijken en dat maakt het ondoorzichtig. En dat er veel bij komt kijken is ergens ook wel logisch anders gaat iedereen zijn hand op houden voor energie subsidies.

**6. In hoeverre wegen de kosten voor het gebruik van energie subsidies voor kantoren transformaties op tegen de baten?**

Ik kan mij voorstellen dat in krimpgebieden, zoals in Noord-Nederland en Limburg een pand staat waar iedereen naar kijkt, maar niemand durft te transformeren. Op dat moment kan ik mij voorstellen dat er met energie subsidies veel gedaan kan worden om het transformatieproces aantrekkelijker te maken. De overheid moet dan echter wel kunnen garanderen dat de partij die gaat transformeren de energie subsidie krijgt. Natuurlijk gaat dat op voorwaarden, zoals het terugbrengen van de EPC, de GPN of het verbeteren van een energie label, maar als dat gedaan kan worden en de overheid garandeert het tegen die voorwaarden kan ik mij voorstellen dat het rendabel is om energie subsidies te gebruiken voor zulke panden. Alleen is het dan nog wel een energie subsidie? Het lijkt dan meer een subsidie om iets wel of niet te gaan realiseren omdat het de wens is van de gemeente. Toch denk ik dat een subsidie hiermee wel zou kunnen helpen om een leegstaand slecht pand financieel aantrekkelijk te maken, maar dan hoeft het in principe al niet eens meer een energie subsidie te zijn. Er moeten dan wel voorwaarden aan verbonden worden dat de subsidie gegarandeerd verleend wordt en ik denk dat partijen het dan eerder aandurven om te investeren, omdat er op dat moment gerekend kan worden met de energie subsidie.

**7. In hoeverre leiden energie subsidies er toe dat er meer in duurzaamheid wordt geïnvesteerd in het getransformeerde kantoor?**

Tot nu toe niet, ik vraag mij nog steeds af hoe een energie subsidie in elkaar steekt. Als een gebouw getransformeerd wordt, wat moet er dan gedaan worden aan dat gebouw? Er moet natuurlijk voldaan worden aan Bouwbesluit en aan de EPC norm en daar is voor transformaties van kantoren wel een aangepaste regelgeving voor, maar energie subsidies moeten een prikkel geven om meer in duurzaamheid te investeren. Wij moeten als projectontwikkelaars geprikkeld worden om bijvoorbeeld te kiezen voor warmte/ kou opslag, luchtpompen of energieneutraal.

**8. In hoeverre zouden energie subsidies de investeringsbereidheid in duurzaamheid bij kantoor transformaties beïnvloeden bij Heilijgers?**

Ja dat denk ik wel. Wij moeten altijd voldoen aan de regelgeving, zoals de EPC van 0,4 en in de toekomst 0,0. Sommige gemeentes leggen hun ambitie wat hoger en dat moet dan vooraf al doorgerekend worden in het transformatie plan. Als wij energie subsidies zouden krijgen voor een transformatie en wij zouden daarmee de EPC nog meer naar beneden kunnen krijgen of het comfort zouden kunnen verbeteren zou dat interessant zijn. Als het een verbetering is wat wij dan met energie subsidies zouden kunnen realiseren, zouden wij dat altijd doen.

Wat wij wel doen is daar een risico- analyse aanhangen wat bepaalt in hoeverre het voor ons een risico is dat wij nu gaan investeren en uiteindelijk de energie subsidie niet krijgen. Als energie subsidies gaan via allerlei lastige, moeilijke en niet traceerbare potjes van de overheid gaan zouden wij ook zeggen dat we daar afspreken over willen maken om meer zekerheid te hebben. Wij zouden energie subsidies in principe altijd willen gebruiken voor het meer verduurzamen van projecten of voor het financieel haalbaar maken van projecten die anders niet haalbaar zijn. Ik heb wel het idee dat als een project niet haalbaar is, een project niet haalbaar kan worden gemaakt met een energie subsidie. Energie subsidies moeten alleen maar aangewend worden voor energie maatregelen en hebben niet de functie om een (transformatie) project financieel haalbaar te maken. Ook de subsidie verlener heeft dat niet als doel lijkt mij, die willen gewoon meer duurzaamheid binnen halen.

**9. Wat zijn risico's van het gebruik van energie subsidies bij een transformatie van een kantoor?**

Zoals ik al eerder zei er kan niet gerekend worden met de energie subsidies en dan bestaat ook nog de kans dat de energie subsidie niet toegewezen wordt.

**10. In hoeverre heeft duurzaamheid invloed op de waarde van het getransformeerde kantoorpand?**

In mijn optiek zijn we er wel op aanbeland dat de Overheid of grote corporate bedrijven, zoals Ernst & Young, KPMG en OVG steeds beter in de markt moeten staan. Zij kunnen niet met gebouwen aankomen met een slechte EPC en dergelijke, want zij moeten vooraan in de markt staan. Dus ik denk zeker dat de maatregelen die moeten worden genomen voor de energie subsidie van invloed zijn op de duurzaamheid in het gebouw en dus ook op de waarde van het gebouw. Sterker nog, ik denk dat gebouwen die zodanig veel energie vreten dat de huisvestingslasten zodanig gaan oplopen en de bedrijfsvoering beïnvloeden dat bedrijven moeten verhuizen, want de energielasten komen dan boven de huisvestingslasten uit. En dan moet er wel heel veel gebeuren om het pand weer op waarde komen. Ik denk dat problemen zijn die de overheid bij de markt neerlegt. Als het gaat om waardevermeerdering door meer duurzaamheid kan er zeker wel geconcludeerd worden dat het waar is.

En die duurzaamheid zou dan gestimuleerd kunnen worden met energie subsidies en de maatregelen van deze energie subsidies kunnen ervoor zorgen dat het pand duurzamer wordt en de waarde stijgt.

#### **11. In hoeverre zouden energie subsidies structurele leegstand van kantoren kunnen verminderen?**

Een structureel leegstaand pand geeft naar mijn idee al aan dat er iets is met het pand. In de crisis ging iedereen flexwerkplekken maken en dan kon je met een andere manier en minder benodigde M<sup>2</sup> beter werken. Hierdoor kwam er veel M<sup>2</sup> leegstand bij in de kantorenmarkt. Nu zie ik alweer dat veel leegstaande kantoren alweer gevuld zijn, want dat heeft gewoon met de economie te maken. Als er nu nog leegstand overblijft is er vaak wat mis met deze kantoren en zullen ze getransformeerd moeten worden, omdat ze anders altijd leeg zullen blijven staan. Uiteindelijk zal er daardoor steeds minder leegstand zijn, maar het ligt er wel aan over welk gebied gesproken wordt. In de Provincie Utrecht is de druk op de vastgoedmarkt alweer zo groot dat het allemaal vanzelf weer is gaan lopen en dan zijn energie subsidies niet nodig om transformatie aantrekkelijker te maken van structureel leegstaande kantoren. Zelfs leegstaande kantoren worden weer steeds vaker in gebruik genomen als kantoor. Dus het kan wel dat energie subsidies hierbij kunnen helpen, maar gemeenten laten dat vooral aan de markt over en daarom zijn er denk ik geen specifieke energie subsidies voor kantoortransformaties die gelinkt kunnen worden aan structurele leegstand.

#### **12. Zouden energie subsidies dan wel structurele leegstand kunnen verminderen in gebieden waar meer leegstand is?**

Ik denk niet met energie subsidies. Die zouden moeten gezien worden als adhoc. Het is meer dat energie subsidie kan worden ontvangen als de duurzaamheid van het pand geüpgraded wordt. Het zou in zulke gebieden meer een stimuleringssubsidie moeten zijn, om een bepaald pand te transformeren. Energie subsidies zijn interessant om de duurzaamheid van het pand of bij een transformatie naar een nieuwe functie te verbeteren, mits er zekerheid bestaat dat de energie subsidie toegekend wordt.

Een structureel leegstaand pand kan ook niet volgepropt worden met subsidies, want structurele leegstand betekent dat er structureel iets aan de hand is in de markt. De provincie Utrecht had initiatiefnemers die panden wouden transformeren die nooit meer gevuld zouden worden. De OMU heeft een pot voor stimulering van dit soort transacties om leegstand weg te halen. Als initiatiefnemer krijg je dan gewoon geld waar rente overbetaald wordt en het geld gaat uiteindelijk ook terug naar de OMU. Op dat moment heeft de initiatiefnemer financiële middelen van maximaal €2.500.000,- en zekerheid. Hierdoor kan de deal gesloten worden, want de bank geeft hier geen financiering meer voor. De initiatiefnemer die dit in werking heeft gezet, heeft 5 panden die kansloos waren op Lage Weide weer opnieuw gevuld en daar logistiek terrein van gemaakt. Dat is vervolgens weer verkocht aan een logistiek bedrijf. Dat is dan geen subsidie, maar een soort stimulering. Ik denk dat zulk soort fondsen effectiever zijn om structurele leegstand te verminderen.

#### **13. Heeft Heiligers ook wel eens gebruik gemaakt van deze vorm van financiering van de OMU?**

Nee, nog niet. Wij hebben zelf onze financiële middelen en ook meerdere biedingen openstaan. Als daar een succesvolle bieding uitkomt moet er wel een keer betaald worden. Op de achtergrond had ik al een keer geïnformeerd bij de OMU wat de mogelijkheden voor ons waren. Dat pand hebben wij nog niet gekocht en we moeten de uitslag hier nog van krijgen. En dat is dus niet omdat wij het geld niet hebben, maar wij het geld ook wel eens voor andere dingen gebruiken. Als er dus een kans bestaat om een pand aan te kopen en te transformeren met behulp van zo 'n organisatie als de OMU zou dat heel mooi zijn. In Utrecht is dat eigenlijk denk ik niet nodig, maar het zou wel een mooi voorbeeld zijn voor moeilijkere gebieden. Er bestaat toch meer zekerheid als een organisatie, zoals de Provincie of de OMU erachter staat dat een transformatie project doorgaat.

#### **14. Wat als het transformatie project verkocht wordt aan een belegger? Zou Heiligers het dan ook interessant vinden om energie subsidies te gebruiken?**

Dan doen wij in principe de voorfinanciering en in de huidige markt is dat heel normaal. In de crisis zou ik een ander antwoord geven, maar dat is nu niet van belang. Wij kunnen nu vrij veel doen als projectontwikkelaar, omdat onze financiële ruimte is toegenomen. Een paar jaar geleden was dat niet het geval. Dus wij zouden zeker energie subsidies gebruiken als het transformatie project verkocht wordt, omdat wij ons dan ook kunnen positioneren in de markt als duurzame bouwer. Uiteindelijk willen wij de investering die genomen is ten behoeve van die energie subsidies wel een keer terugzien.

#### **Topic 4: Verbeterpunten energie subsidies**

##### **15. Wanneer zou Heilijgers wel gebruik gaan maken van energie subsidies bij nieuwe (transformatie) projecten?**

Meer bekendheid van energie subsidies waar deze gehaald kunnen worden en meer zekerheid of de energie subsidie binnengehaald wordt. Wij doen heel graag aan prestaties, want wij moeten gewoon onze EPC norm halen. Als wij worden uitgedaagd om de EPC norm te verlagen naar 0,0 en wij krijgen daar een bepaalde energie subsidie voor wordt het voor ons wel interessant om daarmee hard aan de slag te gaan. Wij hoeven er in principe niets mee te verdienen, maar als wij onze klanten daarmee tevreden kunnen stellen en het product daardoor naar een hoger niveau kunnen tillen is dat belangrijker dan er iets aan verdienen. Het is geen verdienmodel, maar het geld is nodig om te investeren in de maatregelen die gekoppeld zijn aan de energie subsidies. Achteraf moet ook aangetoond kunnen worden of wij deze maatregelen daadwerkelijk genomen hebben. Ik denk ook dat partijen geprikkeld moeten worden door overheidsinstanties om meer te doen aan duurzaamheid en daar een energie subsidie tegenover te stellen. Op dat moment krijgt de overheid wat zij willen, namelijk een hoger niveau aan duurzaamheid en minder energieverbruik. Nogmaals wij zouden het niet zien als een verdienmodel, als wij €80.000,- aan subsidie kunnen ontvangen gaan wij ook €80.000,- meer investeren in duurzaamheid van het gebouw.

## Appendix H, Transcripts government institutions part 1

*This appendix illustrates the transcript interviews of the government institutions part 1. The yellow marked statements are put in the Excel file on the USB- stick as part of the open and axial coding. Appendix D illustrates the codes which belongs to the open and axial code.*

### H.1 Europese energie subsidies

#### Samenwerkingsverband Noord- Nederland, Louise Bosch (5-7-2017)

**1. In hoeverre heeft Samenwerkingsverband Noord-Nederland Europese energie subsidies voor kantoor transformaties of energie subsidies die niet specifiek op kantoren transformaties gericht zijn, maar hier wel voor gebruikt kunnen worden?**

Het SNN verleend geen subsidies die specifiek gericht zijn op energie subsidies voor de transformatie van kantoren. Het SNN verleend wel subsidies aan innovatieve MKB'ers die iets nieuws willen ontwikkelen. Indien er een aanvraag voor een innovatie met betrekking tot dit onderwerp zou worden ingediend, zou hier mogelijk subsidie voor kunnen worden verleend. Dit gaat dan om subsidie voor het onderzoeken van de haalbaarheid en het werkingsprincipe (vaak in de vorm van een prototype) van een dergelijk idee.

Andere subsidies die wij verlenen zijn subsidies voor particulieren die bij moeten dragen aan een energiezuinigere huishouding door bijvoorbeeld het isoleren van een huis of het leggen van zonnepanelen. Een soortgelijke subsidie verlenen wij niet voor bedrijven.

#### Op-Oost, Europees fonds regionale ontwikkeling oost Nederland (Gelderland), Hans Ahoud, (28-6-2017)

**1. In hoeverre heeft Op-Oost Europese energie subsidies voor kantoor transformaties of energie subsidies die niet specifiek op kantoren transformaties gericht zijn, maar hier wel voor gebruikt kunnen worden in de provincie Gelderland?**

Ik ben betrokken bij het EFRO Subsidieprogramma 2014-2020. Dit programma richt zich op innovatie en dan specifiek op de gebieden Health, Agro/food, HTSM en EMT&biobased economy. Het programma is MKB gericht. U kunt over het programma meer informatie vinden op onze website [www.op-oost.eu](http://www.op-oost.eu)

Ons programma richt zich op de provincie Gelderland en niet specifiek op energiesubsidie voor de transformatie van kantoren. Er kunnen wellicht wel initiatieven zijn die hier indirect mee te maken hebben. Het kan zijn dat er innovaties zijn die betrekking hebben op energie en worden toegepast in gebouwen. De innovatie staat dan centraal en niet de transformatiedoelstelling.

#### Op-Oost, Europees fonds regionale ontwikkeling oost Nederland (Overijssel), Renate van Drimmelen, (12-7-2017)

**1. In hoeverre heeft Op-Oost Europese energie subsidies voor kantoor transformaties of energie subsidies die niet specifiek op kantoren transformaties gericht zijn, maar hier wel voor gebruikt kunnen worden in de provincie Overijssel?**

Europese (energie) subsidies worden in Overijssel (in de vorm van ELENA subsidie) gebruikt voor de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed, waaronder kantoren van de overheid. De ELENA is nog maar in de opstartfase en is daarom op dit moment nog maar nauwelijks gebruikt en ook nog niet voor kantoor transformaties.

**2. In hoeverre denkt u dat energie subsidies effectief zijn om transformatie en duurzaamheid van kantoren te stimuleren en structurele leegstand te verminderen?**

Mijn mening is dat het prima is om EU subsidies te gebruiken voor de transformatie van kantoren naar duurzame kantoren. Ja er is structurele leegstand en de nieuwe energie label C plicht voor kantoren in 2023 komt er aan, maar dit laatste is niet zeker en label C is geen uitdagende ambitie. Het is een minimaal niveau. De EU subsidies kunnen helpen kantoren naar label A of hoger te krijgen en tegelijkertijd helpen de structurele leegstand te bestrijden.

## H.2 Nationale energie subsidies

### Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO), Martie Schinkels (11-7-2017)

**1. In hoeverre heeft de provincie Overijssel energie subsidies voor kantoor transformaties of energie subsidies die niet specifiek op kantoren transformaties gericht zijn, maar hier wel voor gebruikt kunnen worden?**

Voor de transformatie van kantoren hebben wij geen specifieke energie subsidie voor kantoor transformaties. Er zijn andere instrumenten die wellicht gebruikt kunnen worden binnen kantoor transformaties. Dit zijn:

- Herbestemming tot woningen (categorie 9b),
- Duurzame renovatie utiliteitsbouw (categorie 9g),

Daarnaast bestaat er nog een Kantorenloods als financieringsconstructie en kan de transformatie toolbox wellicht meer input geven over beschikbare informatie.

Als het oorspronkelijke gebruik van het gebouw ook na de transformatie een kantoorfunctie behoudt, dan kunnen bedrijven bij het aanbrengen van energiebesparende maatregelen ook gebruik maken van de Investeringsaftrekken van de EIA en de MIA/VAMIL. Deze kunnen overigens bij een transformatie naar een andere commerciële functie ook gebruikt worden.

## H.3 Provinciale energie subsidies:

### Overijssel, Jolanda Walman (20-6-2017)

**1. In hoeverre heeft de provincie Overijssel energie subsidies voor kantoor transformaties of energie subsidies die niet specifiek op kantoren transformaties gericht zijn, maar hier wel voor gebruikt kunnen worden?**

Het antwoord is dat wij geen specifieke regeling hebben – of hebben gehad – waarbij wij energiesubsidies geven voor kantoortransformaties.

In het verleden hebben wij als provincie wel een regeling gehad voor *innovatieve* maatregelen om de leegstand van kantoren aan te pakken. Dit betekende dat wij ook geen vereisten hadden dat het perse moest gaan om transformatie of om energiemaatregelen. Als ik de lijst met verstrekte subsidies overzie, hebben wij ook geen subsidie verstrekt waarbij sprake was van een transformatie in combinatie met energie maatregelen. Eén subsidie had betrekking op een kantoor dat men energieneutraal wilde maken om daarna dit energieneutraal zijn als marketingconcept te gebruiken. Dus dat het kantoor daarna beter verhuurbaar zou zijn.

Als ik kijk naar onze huidige regelingen, die nu nog openstaan, geven wij alleen subsidies voor kleine (energie)maatregelen bij MKB bedrijven en daar zitten ook kantoren tussen. Het gaat dan niet om transformaties maar om kleine maatregelen, zoals bijvoorbeeld nieuwe verlichting. We hebben ook een tenderregeling en ook daarin komt wel eens een kantoor langs. Maar daarin zitten ook heel veel andere bedrijven. Dus ook niet exclusief op de kantoormarkt gericht. Er komt wel eens transformatie langs maar dan gaat het om erfgoed. Een bestaande school die dan wordt omgebouwd tot een productielocatie en die daarbij ook energiemaatregelen nemen.

Het is daarbij goed om te realiseren dat de provincie Overijssel geen doelstellingen heeft om de structurele kantorenleegstand te verminderen. De Staten hier zien de kantorenleegstand als een marktvraagstuk. Als de kantorenleegstand echter tot maatschappelijke problemen gaat leiden, zoals verpaupering is er wel een provinciaal belang en zet zij instrumenten in (meestal niet subsidie).

**2. In nieuwsartikelen van Subvention vind ik een artikel die beschrijft dat de provincie Overijssel energie subsidies beschikbaar heeft voor woningbouw die ook gebruikt kunnen worden als een kantoor getransformeerd wordt in deze woningen. In hoeverre wordt deze regeling gebruikt voor kantoren?**

Ja, de subsidieregeling waar je naar verwijst bestaat al een paar jaar (waarbij de voorwaarden voor de regeling in de loop der jaren is aangepast). Die regeling steekt heel breed in en is niet specifiek gericht op kantoren. En er doen wel eens kantoren mee. Op onze provinciale internetsite kun je deze tenderregeling vinden op de algemene subsidiepagina. Als je vervolgens bij het kopje 'Milieu en energie' klikt op de regeling 'Duurzame energieopwekking en energiebesparing (tender)' dan kom je bij de actuele (nu gesloten) regeling.

Het mooie is dat er overzichten zijn van de aanvragen die zijn ingediend en welke zijn gehonoreerd (klik hiervoor op de '[Rankingstabellen van eerdere tenders](#)', bij 'meer informatie'). Uit de naam omschrijving kun je achterhalen dat er in een enkel geval een aanvraag m.b.t. een kantoor is ingediend.

#### Gelderland, Provincieloket (26-6-2017)

**1. In hoeverre heeft de provincie Gelderland energie subsidies voor kantoor transformaties of energie subsidies die niet specifiek op kantoren transformaties gericht zijn, maar hier wel voor gebruikt kunnen worden?**

Provincie Gelderland heeft geen subsidies beschikbaar voor energiemaatregelen bij kantoren of andere utiliteitsgebouwen. Het Gelders Energie Akkoord heeft wel aandacht voor dit onderwerp maar ook daar spelen geen subsidies.

**2. Waarom is het beleid van de provincie Gelderland niet gefocust op het uitgeven van energie subsidies voor kantoor transformaties?**

Wij hebben de insteek zo weinig mogelijk met subsidies te werken, onafhankelijk van het onderwerp vinden wij dat de markt dit zelf moet regelen. Verder geldt er een wettelijke verplichting tot het nemen van besparingsmaatregelen door de eigenaren/gebruikers van panden die veel energie verbruiken. De markt zal dat dus op moeten pakken.

#### Drenthe, Roy van der Sleen (26-6-2017)

**1. In hoeverre heeft de provincie Drenthe energie subsidies voor kantoor transformaties of energie subsidies die niet specifiek op kantoren transformaties gericht zijn, maar hier wel voor gebruikt kunnen worden?**

Wij doen als provincie niets in het leveren van een subsidie (cofinancieringsbijdrage) t.b.v. het verbeteren van energieprestaties van kantoorgebouwen. Kantoorgebouwen is doorgaans commercieel vastgoed en de partijen die hierin actief zijn, weten heel goed waar ze (goedkope) financiering kunnen regelen: bij banken en institutionele beleggers.

**2. In hoeverre denkt u dat energie subsidies effectief zijn om transformatie en duurzaamheid van kantoren te stimuleren?**

In algemene zin dragen subsidies (voor in dit geval kantoor transformaties) weinig bij aan transformatieprocessen. Subsidies werken eerder marktverstoring. Subsidies leiden vaak tot 'Hit and run' situaties, waarbij wel wat wordt gedaan, maar of te weinig of voor een te klein deel van de doelgroep omdat de subsidiepot weer leeg is. Marktpartijen (aannemers, installatiebedrijven e.d.) zien ook liever geen subsidies. Het levert hun plotseling en in een doorgaans korte tijd dan wel werk op, maar in de periode er voor gaan mensen wachten op de regeling en nadat de pot leeg is, stort de markt weer helemaal in.

#### Groningen, Maya Janssen (28-6-2017)

**1. In hoeverre heeft de provincie Groningen energie subsidies voor kantoor transformaties of energie subsidies die niet specifiek op kantoren transformaties gericht zijn, maar hier wel voor gebruikt kunnen worden?**

Wij hebben bij mijn weten geen subsidies die specifiek voor transformatie (= energiezuiniger maken) van kantoren zijn. Er is dus wel een revolverend fonds dat ook gebruikt kan worden voor energiemaatregelen. Deze is niet specifiek gericht op kantoren. Bij mijn weten is er ook nog geen gebruik gemaakt van het fonds ten behoeve van de transformatie van kantoren.

**2. In hoeverre denkt u dat energie subsidies effectief zijn om transformatie en duurzaamheid van kantoren te stimuleren?**

Nee, om bovenstaande reden. Doel van energiesubsidies is anders dan tegengaan leegstand. Vraag me af of bedrijven voor leegstaande kantoren ook moeten voldoen aan de label C plicht omdat de overheid toch geen stok heeft om mee te slaan (men kan niet dreigen met sluiten kantoor). Pas als een kantoor weer in gebruik komt als kantoor kan de label C plicht opgelegd worden (op straffe van sluiten kantoor). Maar dit weet ik niet zeker, moet ik bekennen.

#### Friesland, Edgar van der Staay (28-6-2017)

**1. In hoeverre heeft de provincie Drenthe energie subsidies voor kantoor transformaties of energie subsidies die niet specifiek op kantoren transformaties gericht zijn, maar hier wel voor gebruikt kunnen worden?**

De provincie Fryslân verstrekt geen subsidies voor kantoor transformaties. Deze zijn er ook in het verleden (vanaf 2006) niet geweest zover ik weet. Vanuit ons uitvoeringsprogramma steken wij in om maximaal te verduurzamen met het beschikbare geld wat we hiervoor inzetten.

Er is bestuurlijk gekozen om dit op andere gebieden te doen dan kantoorpanden, immers leegstaande panden gebruiken minimaal energie. Ik voorzie ook dat er voorlopig geen regeling zal komen op dit gebied omdat ons programma nog door loopt tot 2019.

## **2. In hoeverre denkt u dat energie subsidies effectief zijn om transformatie en duurzaamheid van kantoren te stimuleren?**

Een behoorlijk deel van de kantoorpanden zijn dermate gedateerd dat bedrijven er geen geld meer in zullen steken om deze te gaan isoleren de kosten hiervan zijn gewoonweg te hoog zodat dit niet meer wordt terugverdiend. Daarnaast zullen bedrijven zelf opzoek gaan naar een positieve business case hier zijn landelijke subsidies voor beschikbaar zoals de ISDE de SDE+ en belasting voordeel bij de aankoop van duurzame materialen/maatregelen, zie duurzame maatregelen lijst. Wij hoeven dus als provincie dat niet nog meer te gaan subsidiëren. Er zullen dus kantoren leeg blijven staan en in waarde dalen. Daarmee komen ander opties in beeld om deze panden om te bouwen voor bewoning of om te slopen zodat er nieuwe bestemming kan worden gegeven aan de vrijgekomen ruimte.

Mijn persoonlijke mening is dat bedrijven die geen verduurzamingsmaatregelen hebben uitgevoerd zijn ingehaald door de bedrijven die dat wel hebben gedaan. Hierdoor zij er nu kantoorpanden met een lage of zelfs geen energie rekening. Deze hebben zowel m.b.t. prijs als kwaliteit meer te bieden dan de panden waar niets aan is gedaan. Door de afgelopen recessie zijn er veel panden leeg gekomen, echter nu neemt de economie weer toe en zal de vraag ook toe nemen. Bedrijven die nu een pand willen betrekken zullen kiezen voor lagere energie lasten en meer comfort. De bedrijven die niet geïnvesteerd hebben in het "onderhoud" van hun panden kunnen dan ook verwachten dat ze daardoor een slechtere positie krijgen in hun verhuur mogelijkheden.

### Noord Holland, Arthur Teerlink (26-6-2017)

#### **1. In hoeverre heeft de provincie Noord Holland energie subsidies voor kantoor transformaties of energie subsidies die niet specifiek op kantoren transformaties gericht zijn, maar hier wel voor gebruikt kunnen worden?**

De provincie Noord-Holland heeft geen energie subsidies die gericht zijn op dit beleidsdoel. Waarom wij dit niet hebben in ons beleid is een politiek- bestuurlijk besluit waar ik zo geen antwoord op kan geven.

### Zuid Holland, Janneke Piek (28-6-2017), Rob Feddema (29-6-2017)

#### **1. In hoeverre heeft de provincie Zuid Holland energie subsidies voor kantoor transformaties of energie subsidies die niet specifiek op kantoren transformaties gericht zijn, maar hier wel voor gebruikt kunnen worden?**

Wij hebben als provincie Zuid-Holland geen subsidiemogelijkheden voor het transformeren van kantoren. Op het gebied van energie hebben we momenteel alleen deze subsidieregeling: Lokale initiatieven energietransitie. Doel is lokale initiatiefnemers de mogelijkheid bieden om een concreet energieproject professioneel voor te bereiden waardoor de slagingskans toeneemt. Verder opent binnenkort de subsidieregeling Asbest eraf, Zon erop!. Dit gaat om het plaatsen van zonnepanelen op daken waar eerst asbest verwijderd is. We krijgen ook nooit vragen om subsidiemogelijkheden voor het transformeren van kantoren.

#### **2. In hoeverre kunnen deze energie subsidies gebruikt worden voor kantoor transformaties?**

Kantoor transformaties zijn niet op voorhand uitgesloten. Beide regelingen kennen hun eigen specifieke voorwaarden en te subsidiëren activiteiten. Het enkele feit dat het gaat om een kantoorpand maakt daarbij niet uit. Voor meer informatie wil ik u naar de betreffende regelingen verwijzen. De regeling 'asbest eraf, zon erop' is deze week overigens pas vastgesteld door Provinciale Staten en moet nog worden gepubliceerd. Dat gebeurt binnenkort, pas na publicatie treedt hij in werking

#### **3. In hoeverre denkt u dat energie subsidies effectief zijn om transformatie van kantoren te stimuleren?**

Kantoor transformaties zijn complex en genuanceerd. Voor zover ik weet heeft de provincie hier geen specifiek beleid voor. Wel wordt landelijk een (vorm van) leegstandsverordening voorbereid. Bij transformatie van kantoorpanden is sprake van een veelheid van factoren die in de afzonderlijke business-cases aan de orde komen. Het stellen van (strengere) duurzaamheidseisen is een ontwikkeling die ook buiten de kantoorbranche en daarvoor bestemde energie subsidies speelt.

#### Zeeland, Leo Leynse (3-7-2017)

**1. In hoeverre heeft de provincie Zeeland energie subsidies voor kantoor transformaties of energie subsidies die niet specifiek op kantoren transformaties gericht zijn, maar hier wel voor gebruikt kunnen worden?**

Provincie Zeeland heeft geen specifieke energiesubsidies voor transformatie van kantoren. Transformatie van kantoren die op een bedrijventerrein staan, zouden als onderdeel van een project in aanmerking kunnen komen voor subsidie uit het Fonds Impuls bedrijventerreinen. De meeste kantoren liggen echter niet op bedrijventerreinen, maar op specifieke kantoorlocaties en/of in de binnensteden.

**2. Wat is de reden dat de provincie Zeeland geen energie subsidies heeft die gebruikt kunnen worden tijdens de transformatie van kantoren?**

Ik ben allesbehalve specialist op dit terrein, maar energie subsidies zullen altijd wel wat helpen in het transformatie proces van kantoren. Zeeland heeft echter geen uitgebreide kantorenlocaties. Kantoren zijn hierdoor geen speerpunt voor onze provincie en wij vinden het daarom vooral de opgave van de gemeente om dat soort subsidies te geven, want die kennen hun eigen markt het beste.

#### Noord Brabant, Rob de Groot (26-6-2017)

**1. In hoeverre heeft de provincie Noord Brabant energie subsidies voor kantoor transformaties of energie subsidies die niet specifiek op kantoren transformaties gericht zijn, maar hier wel voor gebruikt kunnen worden?**

De provincie kent geen energiesubsidies, specifiek gericht op het verduurzamen van kantoren. Wel kent Brabant een energiefonds. Dit fonds heeft wel investeringsmogelijkheden voor kantoor transformaties, maar zijn geen energie subsidies. Vooral de partnerships die onder aan deze pagina staan zijn interessant voor vastgoedeigenaren. Daarmee hoeven zij niet te investeren en ligt het risico bij een andere partij. Daar staat wel een vergoeding tegenover voor de partij die wel het risico neemt.

**2. In hoeverre denkt u dat energie subsidies effectief zijn om transformatie van kantoren te stimuleren?**

Zonder het met cijfers te kunnen onderbouwen, denk ik dat subsidies niet het meest effectieve manier is kantoorgebouwen te verduurzamen en transformatie te stimuleren. Uiteindelijk leveren dergelijke investeringen geld op en zou je dat niet moeten stimuleren met energie subsidies. Werken via investeringsfondsen die strenge duurzaamheidseisen stellen lijkt mij meer gepast hierop, omdat de ontwikkelende partij dan wel moet voldoen aan de vraag vanuit de markt om een afnemer voor het kantoorpand te hebben.

#### Limburg, Pierre Senster (27-6-2017)

**1. In hoeverre heeft de provincie Limburg energie subsidies voor kantoor transformaties of energie subsidies die niet specifiek op kantoren transformaties gericht zijn, maar hier wel voor gebruikt kunnen worden?**

De Provincie Limburg heeft geen subsidieregeling die de verduurzaming van kantoorgebouwen richt. Wij richten ons uitsluitend op de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed van verenigingen en stichtingen. Daarnaast stimuleerden wij de verduurzaming van de particuliere woningmarkt vanuit duurzaamheidsleningen/revolverend instrumentarium.

**2. Wat is de reden dat de provincie Limburg geen energie subsidies heeft die gebruikt kunnen worden tijdens de transformatie van kantoren?**

Het is een politieke keuze om de subsidie op maatschappelijk vastgoed te richten. De energierekening drukt veelal stevig op de begroting van verenigingen. Deze doelgroep is van groot belang voor de culturele activiteiten en identiteit binnen en van de Provincie. Daarnaast wordt hiermee ook de bewustwording onder de leden/burgers gestimuleerd.

Verder zijn we ervan overtuigd dat ook de verduurzaming van kantoorpanden ook de toekomstbestendigheid ervan bevordert. Gelukkig zijn er ook vastgoedeigenaren die maatregelen treffen om de marktw waarde van de gebouwen te vergroten. Investerings in duurzaamheidsmaatregelen leiden veelal tot energiebesparingen die de maandelijkse maandlasten reduceren. Het Limburgs Energie Fonds richt zich wel op deze doelgroep met revolverend instrumentarium, maar dat zijn geen energie subsidies.

## Appendix I, Respondents about the Maryland Scientific Method Scale (MSMS)

*This appendix illustrates the transcript interviews of respondent 1, 2, 3 and 4 about the MSMS. As already mentioned in the chapter 4, 52 experts are approached with a response rate of 52%. None of these people were familiar with the Maryland Scientific Method Scale (MSMS). Therefore, the experts took a view on the model and formulated an opinion. Respondent 4 also answered some question about the model, because the MSMS should be used by government institutions according to the literature review (see chapter 2). The yellow marked statements are put in the Excel file on the USB-stick as part of the open and axial coding. As explained in appendix B, the MSMS is replaced for an own developed model. The results of these transcripts were input for that change.*

### I.1: Respondent 1: Expert Peter de Jong

#### **In hoeverre is de respondent bekend met de MSMS?**

**Ik ben niet bekend met de MSMS.**

#### **Hoe zou de MSMS voor de bepaling van effectiviteit van beleidsinstrumenten toegepast kunnen worden op energie subsidies van kantoor transformaties?**

Level 1 is een simpele methode, maar zegt vrij weinig naar mijn idee of energie subsidies effectief zijn geweest. Je kijkt alleen maar op een bepaalde tijd en houdt geen rekening met een begin of eind. Dit is wel het geval bij level 2, maar hier wordt geen rekening gehouden met externe factoren. Level 3 zou in theorie goed lijken, maar het is onmogelijk om in zo'n korte termijn een transformatie project waarbij gebruik is gemaakt van energie subsidies te gaan vergelijken met een ander transformatie project waarbij bewust geen gebruik is gemaakt van energie subsidies. Je kan namelijk niet zo twee transformatie projecten vergelijken. Dan moet jij als onderzoeker eerst een gebouwanalyse doen naar het soort transformatie project, soort gebouw, soort kosten er gemaakt zijn, welke veranderingen precies in het gebouw gedaan worden, aantal m<sup>2</sup>, hoe de nieuwe functie gepositioneerd is en dergelijke. Woningen kunnen bijvoorbeeld gepositioneerd worden in een blok of een strook en dit moet dan precies hetzelfde zijn bij het project wat jij vergelijkbaar vindt. Daarnaast zijn er nog verschillen tussen tijdelijke transformatie en een transformatie voor permanent gebruik. Het is zeker mogelijk, maar erg moeilijk en lijkt mij niet de bedoeling voor jou onderzoek en ik zou het ook niet aanraden. Daarnaast lijkt mij de tijd waarbinnen het onderzoek klaar moet zijn tekort. Hetzelfde geldt voor level 4 en 5, deze schalen om te meten zijn nog uitgebreider dan level 3 en past nooit binnen de tijd. In theorie zijn het mooie methoden, maar in de praktijk niet.

### I.2: Respondent 2: Expert Bram Adema

#### **In hoeverre is de respondent bekend met de MSMS?**

**Ik ben niet bekend met de MSMS.**

#### **Hoe zou de MSMS voor de bepaling van effectiviteit van beleidsinstrumenten toegepast kunnen worden op energie subsidies van kantoor transformaties?**

De levels worden steeds specifieker en ik zou dan denken dat je in jouw onderzoek alleen level 1 of 2 kan toepassen. Level 3 klinkt mooi, maar het is heel moeilijk om transformatie projecten te vergelijken en dat lijkt mij ook onrealistisch. Level 4 en 5 is sowieso te uitgebreid, het toepassen van die levels is al een hele methode op zich. Ik denk dat het ook een bewijs is als het moeilijk is om transformatie projecten te vinden waarbij energie subsidies zijn gebruikt. Dat kan betekenen dat het transformatie project niet gekomen is door energie subsidies en dat betekent dat ze niet effectief zijn. Stel nou dat je 20 transformatie projecten kan vinden en daar worden de 5 met energie subsidies getransformeerd en 15 zonder. Dan kan je die 5 die het wel gebruikt hebben naar het voordeel kunnen vragen en of het invloed heeft gehad en overige 15 kan je vragen waarom ze het niet gedaan hebben en of ze hierdoor minder geïnvesteerd hebben.

### I.3 Respondent 3: Expert Erwin van den Krabben

#### **In hoeverre is de respondent bekend met de MSMS?**

**Ik ben niet bekend met de MSMS.**

### Hoe zou de MSMS voor de bepaling van effectiviteit van beleidsinstrumenten toegepast kunnen worden op energie subsidies van kantoor transformaties?

Als ik het zo zie is het meer een soort stappenschema wat steeds specifieker wordt en een ex-post evaluatie doet van een beleid. Een collega van mij heeft onderzoek gedaan naar de effectiviteit van de herstructurering van bedrijventerreinen. En hij heeft ook een methode gebruikt om dit in kaart te brengen met controle groepen en dat zie ik ook terugkomen in de MSMS. Hij heeft geredeneerd dat het succes van een transformatie project afhangt van meerdere factoren en dat maakt het lastig. Een transformatie project is niet alleen afhankelijk van beleidsinstrumenten. Een manier om dat ene effect eruit te kiezen is het gebruiken van een controlegroep. Als je bijvoorbeeld kijkt naar een medisch onderzoek en je wil weten wat de effectiviteit van placebo is geef je de ene groep wel dit medicijn en de andere groep niet om de verschillen te zien. Ik denk dat je zoiets ook zou kunnen doen bij kantoortransformaties, maar het lastige is dat je dan proberen moet te zoeken naar helemaal vergelijkbare transformatie projecten en dat is haast onmogelijk in zo'n korte tijd.

Het onderzoek van mijn collega had hetzelfde probleem en hij heeft hiervoor een methode bedacht. Hij dacht als ik nou een aantal bedrijventerreinen meeneem die eigenlijk op een aantal kenmerken vergelijkbaar zijn, zoals in dezelfde mate verouderd en de één heeft wel een herstructurering ondergaan en de ander niet. In theorie zou je dat bij dit onderzoek ook kunnen doen en kan je controleren op allemaal verschillende aspecten, maar dat is een vrij omslachtige methode wat naar mijn idee moeilijk te realiseren is in de tijd die jij hebt voor je onderzoek. Iets anders wat je denk ik niet meet met deze MSMS is de vraag of het beleidsinstrument ook efficiënt is geweest, zoals had je met minder geld hetzelfde kunnen bereiken? Daarnaast zou je het onderzoek uit kunnen breiden, maar dan moet jij je afvragen of de evaluatie instrument nog in verhouding staat tot het doel wat jij ermee wil bereiken, dus daar moet jij een afweging in maken.

#### 1.4, Respondent 4: Dicky van Keulen

### In hoeverre is de provincie Overijssel bekend met de MSMS om effectiviteit te bepalen van beleidsinstrumenten?

De MSMS is hier bij de provincie Overijssel niet bekend. Wat wij wel eens deden was alle bespaarde Peta Joules bij elkaar optellen om te berekenen of de energie subsidie effectief was, maar wat je niet weet is of die maatregelen ook genomen waren zonder energie subsidies. Bij de tender wordt een energie subsidie toegekend aan de bedrijven die een groene score hadden, maar de bedrijven die de subsidie niet ontvangen gaan uiteindelijk ook wel door met de maatregelen denk ik.

Dit model klinkt heel mooi op papier zo, maar ik vind hem heel theoretisch. Zelfs in de praktijk is dat heel lastig, want dan moet jij marktpartijen achteraf gaan vragen of zij het kantoor ook hadden getransformeerd zonder de energie subsidie, maar dat weet een mens eigenlijk nooit. En level 3 is dan het meest geschikt, maar hoe kunnen 2 transformatie projecten vergeleken worden en dat is onmogelijk. Het is een model voor natuurkundigen naar mijn idee.

## Appendix J, Elaboration case 1: Request energy subsidies

As already mentioned in chapter 4, part of case study 1 are property Developer DC Vastgoed (Respondent 5) and the Province Overijssel (Respondent 4). SQ.2 and SQ.3 are input for this case study.

### J.1 Province Overijssel

The following sub-sub questions will be answered: *Which energy subsidies are implemented by government institutions and why?, What are the performance targets for each financial instrument? and How often are those energy subsidies used in the transformation of offices?.* The transcript of respondent 4 is shown in appendix F.

The province Overijssel has a program called 'Nieuwe Energie' which is adopted by the National government since January 2017. This program is focused on the Built Environment, companies, mobility, local initiatives and renewable generation of energy. Offices are no part of this program, but should be interesting for the program. The province Overijssel did a short research if offices should be included in the program called 'Commerciele kantoren, Is een project binnen Nieuwe Energie zinvol? Zo ja, wat is dan een goed project?' (Van Drimmelen, De Jong, Steenberg & Van Keulen, 2017). In the province Overijssel, 100 Peta Joule per year will be used and 1,8 Peta Joule is used by 18.000 offices. Therefore, offices are an interesting target group, but the province Overijssel decided not to do it. One of the reasons is the amount of offices in Overijssel, that is not that much in comparison with the national amount of offices (Van Drimmelen, De Jong, 2017). Besides, office owners are difficult to reach in our province, because Overijssel has relatively a lot of particular owners who own one or two offices (Respondent 4).

The province Overijssel has two generic instruments that offers possibilities for office transformations, namely 'De geld terug actie' and the 'Tender Duurzame energie en energie besparing' (figure J.1).

| Provincial level    | Energy subsidy                                 | Stimulates:                                   | Financial advantage                                             | Possibilities office transformations |
|---------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Province Overijssel | 'Tender duurzame energie en energie besparing' | Energy saving and renewable energy generation | 30% of the investment with a maximum of €200.000,- per request  | Yes                                  |
|                     | 'Geld terug actie'                             | Energy saving measures                        | 25% of the net investment with a maximum of €2500,- per request | Yes                                  |

Figure J.1, Energy subsidies Province Overijssel, (Based on results respondent 4)

The 'Geld terug actie' is more interesting for small transformation projects. The tender is a kind of competition in which several projects needs to compete to get the energy subsidy. The projects will be assessed on five criteria, namely the energy savings, cost efficiency, feasibility, change of success and in which kind of way the project will be an example for other organisations. The first two criteria weight the heaviest, namely together 60%. Sustainability measures which fall in the energy subsidy are based on the energy list of the RVO and the earn back period needs to be more than 5 years. Taken measures should not be that simple, otherwise is no energy subsidy needed. The tender wants to stimulate non- feasible measures that save energy and generate renewable energy. The energy subsidy will be assigned retrospectively, because the applicant needs to show documents which illustrates that the taken measures are taken. Besides, some projects will be checked randomly. There is no average length of time for the request of the tender, there is submitting date and before this date the request needs to be submitted. Requests will be treated in order of entry.

The Province Overijssel gets budget of the National government and the Province funds'. Besides, the National government can assign tasks and the Province can determine how these tasks will be achieved with the received budget. The disclosure of energy subsidies will be done on the Website of the province, contacts in that sector and a publication in the state magazine. Respondent 4 doubts why both energy subsidies is less used in transformation projects and thinks that energy subsidies are to unknown for property developers. But concludes also that there are requests for the tender by offices. In a period of 2015-2017, there were 89 requests for the tender and there were 3 requests for offices that are transformed in a more sustainable building (Overijssel, 2017).

Respondent 4 doubts if energy subsidies will have effect on structural vacancy of offices, because the organisation that will transform the building also comes from another building. Is that building empty now? Than is it only a replacement of vacancy. Besides, Respondent 4 thinks that the office market will be dominated by insurance companies and funding organisation through the label C duty. That will already have influence on buildings who have energy label D or worse, because the market could be dominated by insurance companies and banks who not renew the funding or insurance if the office will not transformed to Label C or better.

## J.2 DC Vastgoed

DC Vastgoed transformed the Leeuwenbrug in a more sustainable building but without function change. This definition could be seen as an additional definition of transformation which is also supported by the RVO (Appendix H). The transcript of respondent 5 is shown in appendix G.

### J.2.1 Used energy subsidies

The following sub-sub question will be answered: *Which energy subsidies are already used by property developers and why?*

A property developer is never actually informed about energy subsidies. The transformation of Leeuwenbrug was already begun and then we thought about energy subsidies. It was complicated to find energy subsidies that could be used in the transformation of offices, because of that DC Vastgoed contacted an energy bureau. Leeuwenbrug has gotten some small energy subsidies with a maximum of €5000,-. Actually, those energy subsidies are not even worth it to do a request. Besides, DC Vastgoed did a request for the tender 'Duurzame energie en Energie besparing' of the Province Overijssel in 2016. The Leeuwenbrug did not get the energy subsidy, because or score was too low. Respondent 5 does not know, why the request was rejected and concludes that the energy subsidy was unclear. The regulation changed all the time and it was unclear when the request needed to be finished. Recently, our subsidy bureau submitted the request for a National subsidy, namely the EIA. This was the only energy subsidy that could be used and in combination with the financial advantage of the EIA it was interesting for Leeuwenbrug. A lot of energy subsidies were excluded because the request needs to be submitted before the start of transformation.

### J.2.2 Influence energy subsidies on transformation

The following sub-sub questions will be answered: *What is the influence of these energy subsidies on investment decisions on transformation of offices? and What is the effect of these instruments on real estate in terms of value, investment willingness and structural vacancy?*

#### *Request process: Requirements*

Energy subsidies does not influence investment decisions in a transformation project. The transformation of Leeuwenbrug is not dependent on the energy subsidies and the requirements of this energy subsidy. The subsidy needs to match with the project, because the investment decision of the transformation are already determined.

#### *Request process: Administrative process*

The administrative process of energy subsidies has also no influence on the transformation of Leeuwenbrug. The project was also transformed without energy subsidies, because the investment willingness to transform was already there and the administrative process of energy subsidies is done through the subsidy bureau. Because of that, the request process has also no influence on the transformation.

#### *Request process: Risks*

DC Vastgoed had an agreement with the subsidy expert based on 'No cure, no pay'. The rejection of the tender had no financial consequences for DC Vastgoed. As already mentioned, the transformation was not dependent of the energy subsidies and that means that risks will not have influence on the transformation.

#### *Financial feasibility*

Respondent 5 concludes, that energy subsidies had also no influence on the financial feasibility. It is a risk to add energy subsidies in the financial feasibility and DC Vastgoed is risk avoiding. Besides, the uncertainty of allocation makes it difficult to calculate with energy subsidies. In addition, the EIA is an indirect energy subsidy which gives financial advantage if the transformation made profit.

#### *Investment willingness, energy performance and value*

DC Vastgoed had already decided to transform Leeuwenbrug and searched in a later stage for energy subsidies. The investment willingness was already there. Leeuwenbrug's energy label is improved from label G to A, but this was already determined before DC Vastgoed decided to use energy subsidies. Because of the improvement of the energy label, the value of Leeuwenbrug increased from €14.000.000,- till €20.000.000.

#### *Structural vacancy*

Energy subsidies could stimulate structural vacancy, because these kind of subsidies could make it more attractive to transform structural vacant offices.

#### *J.2.3 Improvement points energy subsidies*

The following sub-sub questions will be answered: *What are improvement points of energy subsidies on transformation?*

Respondent 5 concludes that the following aspects needs to be improved:

- **Request process more simple**, because it says enough about the complexity if property developers needs to use energy subsidy bureaus. Besides, energy subsidies are time consuming.
- **More communication of government institutions** about energy subsidies in which stage of transformation energy subsidies should be searched.
- **More transparency** which kind of energy subsidies are available and offer possibilities for office transformations.
- **Direct subsidies** instead of indirect subsidies.

## Appendix K, Elaboration case 2: Used energy subsidy national level

As already mentioned in chapter 4, JOINN! (Respondent 6) and subsidy bureau Hezelburcht (Respondent 7) are part of this case study. This case study is based on sub question 3 and will be answered in the perspective of JOINN! and the subsidy bureau.

### K.1 Used energy subsidies: EIA

The following sub-sub question will be answered: *Which energy subsidies are already used by property developers and why?*

Respondent 7 was the energy subsidy advisor of respondent 6 during the transformation of JOINN!. Hezelburcht is enabled because of the complexity of energy subsidies. Besides, it was unclear how these energy subsidies could be used in the transformation of JOINN! and our client asked for using energy subsidies (Respondent 6). Respondent 7 acknowledges that the administrative process of energy subsidies could be seen as complex. Energy subsidies belong not to the core business of property developers and the legal aspects of the request process are not that simple according to respondent 7.

In this transformation project, the national subsidy EIA is used. This transformation project is transformed in a new sustainable function from label C till label A+ with the help of energy subsidies (Respondent 6). Figure K.1 illustrates the characteristics of the EIA subsidy.

| EIA subsidy                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Issuing organisation</b> | RVO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Investments on</b>       | Business buildings, processes, means of transport, renewable energy, energy advice                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Who</b>                  | Entrepreneurs who pay income tax or corporation tax                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Submitting request</b>   | Within 3 months after the agreement with the supplier is entered by the RVO.                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Requirements</b>         | <ul style="list-style-type: none"><li>Investment needs to be mentioned on Energy list 2017 of the RVO</li><li>Total amount of energy investments per company is minimal €2500,- and maximum €120 million per year.</li><li>Request needs to be submitted within 3 months after entered agreement supplier.</li></ul> |
| <b>Financial advantage</b>  | 55% to deduct from the tax profit, after effectuation corporation tax 13,75% financial advantage                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Stimulates</b>           | Energy efficient techniques and use of renewable energy based on an energy list                                                                                                                                                                                                                                      |

Figure K.1, EIA subsidy, (Respondent 7 & Hezelburcht, 2017).

The EIA is used because of the financial advantage that it could deliver and on command of the client (Respondent 6). Respondent 7 concluded that the advantage of the EIA is higher than the MIA which is focused on the BREEAM. The MIA is for environmental friendly investments and could deliver of 13,5%, 27% or 36% depended on the taken measures on the energy list. After effectuation of the corporation tax, the MIA has a financial advantage of 3,375%, 6,75% or 9% dependent of the taken measures. The MIA and EIA could also be combined. In combination with the SDE + subsidy, the organisation has the full package. JOINN! decided only to use the EIA and concluded that they already invested enough in sustainability (Respondent 6).

### K.2 Influence investment decisions

The following sub-sub questions will be answered: *What is the influence of these energy subsidies on investment decisions on transformation of office buildings?*

Respondent 7 argues that deciding factors to use energy subsidies could be the financial advantage or image. Large organisations wants to show in the market that their building is sustainable according to the guidelines of the government. JOINN! conclude that their deciding factor to use energy subsidies was focused on the financial advantage of the EIA and a commend of the client.

The EIA has influenced the investment decisions of JOINN!. Through the measures of the EIA, JOINN! made some strong sustainability steps (Respondent 6). JOINN! was eligible for code 120000 of the Energy list 2017 (Respondent 7). This code is focused on the improvement of the energy performance of existing business buildings (RVOF, 2017).

Additional requirements to eligible this code is that the energy investments must lead to label A or better with an energy index of maximal 1,05 and the average energy index needs to be with a minimum of 0,10. Besides, the energy label must be improved with a minimum of three labels whereby the energy index will be reduced with at least 0,40. The transformation of JOINN! is adjusted according to these requirements.

The EIA has important risks which will reject the request, namely request based on the wrong legal person, request not finished within the three months, project does not suffice and the disinvestment calling if the project will be sold within 5 years and that will cause less financial benefits of the EIA (Respondent 7).

Respondent 6 concludes that the EIA has no influence on the financial feasibility of JOINN!. The EIA is an indirect subsidy based on the profit of an organisation. Because of that, the EIA cannot be taken in the financial feasibility. Respondents 6 does not know if the EIA will be profitable, because the exploitation of JOINN! is 25 years and JOINN! is just opened in December 2015. In addition, JOINN! first needs to have good returns before the EIA will be profitable. Respondent 7 agrees and concludes that the net effect of the EIA will be 10% of the investment for larger transformation projects. Most of the time, the EIA will be profitable because this subsidy is based on a zero measurement (EPU, Energie Prestatie Verbetering) which illustrates which measures should be taken, how much the investment will be and what this investment will deliver. The risks will be covered and the earn back time is circa 8-12 years for the MIA and EIA.

### K.3 Influence value, investment willingness and structural vacancy

The following sub-sub question will be answered: *What is the effect of energy subsidies on real estate in terms of value, investment willingness and structural vacancy\*\*?*

Respondent 6 concludes that the length of time did not have influence on the transformation of JOINN!. Respondent 7 agrees and concludes that JOINN! could be seen as an easy dossier. In average could be concluded that most request for the EIA are allocated within four months.

Respondent 7 thinks that energy subsidies will not have influence on the investment willingness to transform a building. Most of the time, organisation already have the intention to transform a building and are curious which kind of energy subsidies could be used. Respondent 6 concludes that the EIA made it attractive to invest more in sustainability. In the first place, JOINN! deed not meet the requirements of the EIA, so we needed to invest more in sustainability and we made the decision to do that (Respondent 6). Respondent 7 agrees that most clients decided to invest more to suffice the requirements of the EIA. This extra investment improves the energy performance of the building and that has also a positive influence on the value of the building. The measures of the EIA and other energy subsidies could improve the value, because organisation are stimulated to stimulate more. New regulation like the label C duty also influences the need to invest more in sustainability. But in general could be concluded that the value of the office will increase with 10% if there will be invested in sustainability depended on the taken measures.

*\*\* Both respondents did not answered a question about the effect on structural vacancy, because of the available time.*

### K.4 Improvement points energy subsidies

The following sub-sub question will be answered: *What are improvement points of energy subsidies on transformation?*

Respondent 6 formulated the following improvement points:

- Request process needs to be **more simple**,
- **More transparency** how energy subsidies could be used for office transformations,
- **More transparency** which energy subsidies are available.
- **Direct subsidies** instead of indirect subsidies.

Respondent 7 has no direct improvement points, but concludes that the EIA should be opened for more organisations who do not pay income or corporation tax, like foundations.

## Appendix L, Elaboration case study 3: Consciously no energy subsidies

*As already mentioned in chapter 4, The OMU, (Respondent 8), Heilijgers Projectontwikkeling (Respondent 9) and Midpoint Brabant (Respondent 10) are part of this case study. This case study is based on sub question 3 and will be answered in the perspective of a property developer (Respondent 9) and subsidiaries of the government (Respondent 8 and 10). Respondent 10 was part of the mail contact with government institutions and agreed to do a short telephonic interview and answered only questions about energy subsidies with possibilities for offices.*

### L.1 Using energy subsidies

Heilijgers Projectontwikkeling uses consciously no energy subsidies in the transformation of offices. Respondent 9 has one clear opinion about energy subsidies, namely complicated, not transparent, unknown, time consuming and administrative hassle. The complexity of energy subsidies is one of the most important reasons that energy subsidies are not used. Respondent 8 acknowledges that there are enough property developers who will not use energy subsidies, because of the complexity. But there are also enough organisations that make creative distortions to suffice the requirements of the energy subsidies. For years, provinces had money which is given as energy subsidy, but the OMU sees that more provinces want to earn from energy subsidies and want something back for it, like interest. The exploitation of energy is too long, the OMU wants to earn their money back on short time and that is not applicable with the current energy subsidies.

The OMU is a subsidiary of the province Utrecht and stimulates transformation of vacant offices and business areas in the form of funding, guarantees against interest rates and at least energy subsidies. The OMU hopes that these kind of projects will have an example function in the province and stimulates this in collaboration with municipalities and the province Utrecht. Subsidies are the last resort to get a transformation project feasible, but this never happened. If energy subsidies are needed as last step to make a project feasible, this will be outsourced to the province Utrecht. Respondent 8 is also sceptic about the use of energy subsidies, because it is much more interesting to transform offices without energy subsidies. Only if a non-feasible transformation project will have a social importance energy subsidies could be the last solution. The OMU also wants to stimulate sustainability and tries to do this with giving more funding if the organisation invests more in sustainability. Also without energy subsidies, property developers feel the need to build more sustainable in combination with the new label C duty regulation for offices. Respondent 9 argues that the economic market situation for office transformation has changed, because the demand increased to transform these kind of buildings. There are not much offices available anymore that could be transformed. Respondent 8 confirms that there is much pressure in the province Utrecht, especially in the residential market. Both respondents conclude that energy subsidies will be more interesting in less developed provinces who have more vacancy.

Midpoint Brabant offers a subsidy for business case developments in MKB (Respondent 10). Offices are excluded in this subsidy. The policy target of these subsidies is based on the economic agenda of the province Brabant. Sustainability is part of this subsidy, but not the main target of the subsidy. The province Noord Brabant has problems with other properties, like agricultural real estate. These kind of buildings could be transformed into buildings that offer leisure for the province. Offices are not a problem in the province and add no value for leisure which is one of the main focus points of Midpoint. In addition, respondent 10 concludes that less provinces have specific policy with the focus on sustainability in office transformations. On European level in the EFRO program and on National level could be possibilities for offices transformations.

### L.2 Influence energy subsidies on investment decisions

The following sub-sub questions will be answered: *What is the influence of these energy subsidies on investment decisions on transformation of office buildings? \*\**

Respondent 9 argues that energy subsidies could not have influence on the investment decisions, because energy subsidies could not be calculated in the financial feasibility. The uncertainty if the energy subsidy will be allocated is high and that is a risk for us as property developer. Besides, energy subsidies should not have the function to make a project financially feasible. Respondent 8 argues that deciding factors to use energy subsidies is based on image, financial advantage and the need to have more efficiency in business management of the building. Heilijgers should use energy subsidies to invest more in sustainability.

Energy subsidies are not for earning. Heilijgers never used other forms of funding and guarantees, but has contact with the OMU for funding opportunities in a new project (Respondent 9). Risks for government institutions are that potential projects are excluded, because most energy subsidies are budget related which means that requests will be treated in order of entry till there is no budget anymore (Respondent 8). Besides, how could energy subsidies be controlled? Property developers could say that the measures are taken, but is this true? This could be solved with retrospectively assigning energy subsidies. But at that moment, the project is already realised without energy subsidies, which means that no energy subsidy is needed.

Both respondents argue that the transition to a new owner could be a risk for energy subsidies in the transformation of offices. Property developers will not have the intention to use energy subsidies, because the project will be sold according to respondent 8. Respondent 9 concludes that it could be seen as a risk, but Heilijgers will also invest in energy subsidies if the project will be sold. Using energy subsidies and sustainability can increase our market position as sustainable organisation.

*\*\* Respondent 10 answered no questions about the influence on investment decisions*

### L.3 Influence value, investment willingness and structural vacancy

The following sub-sub question will be answered: *What is the effect of energy subsidies on real estate in terms of value, investment willingness and structural vacancy\*\*?*

Respondent 8 concludes energy subsidies will have no influence on the investment willingness to transform an office. The intention to transform an office is already there and energy subsidies could be used during the process. Respondent 9 states that energy subsidies should be used by government institutions to stimulate investing in sustainability. In the current situation, it is not attractive to invest more in sustainability through energy subsidies, because there is no certainty that the energy subsidy will be allocated. Otherwise, Heilijgers will invest more in sustainability with the help of energy subsidies, because that will improve the energy performance of the building. Sustainability will definitely have influence on the value and the measures of energy subsidies could stimulate to invest more in sustainability which can improve the value of the building.

Respondent 9 doubts if energy subsidies could be used to stimulate transformation of structural vacant buildings, because energy subsidies have the function to stimulate sustainability. Besides, offices who still will be structural vacant have real problems, because the demand to transform offices is grown enormously in the province Utrecht. Those offices who will be staying vacant are not attractive anymore and will never be transformed. Respondent 10 acknowledges that the main focus of structural vacancy should be focused on finding a new function of the building. Energy subsidies could make transformation of these buildings more attractive, but will not have immediately influence.

*\*\* Respondent 10 answered no questions about the influence on value and investment willingness, Respondent 8 answered no questions about value and structural vacancy.*

### L.4 Improvement points energy subsidies

The following sub-sub question will be answered: *What are improvement points of energy subsidies on transformation?*

Respondent 8 formulated the following improvement points:

- Energy subsidies should be used for **developing new techniques** for real estate
- **More simple and faster** for property developers,
- **Requires based on the transformation of offices** which is already an existing building, general requirements are not always reachable.

Respondent 9 formulated the following improvement points:

- **More certainty** that energy subsidies will be allocated,
- **More transparency** which energy subsidies offers possibilities for transformation,
- **More stimulation** to invest in sustainability,
- **More familiarity** with energy subsidies; more simple and faster.

*\*\* Respondent 10 answered no questions about improvement points.*

## Appendix M, Agreement respondents gathered data

This appendix illustrates more information about the agreement of the respondents. The figures will help to make general conclusion about the energy subsidies.

### M.1 Agreement improvement points and experiences

Figure M.1 illustrates the agreement of the experts, property developers and respondent 8 and 9 about the improvement points and experiences of energy subsidies. Respondent 4 (province Overijssel) and respondent 10 (Midpoint Brabant) are not mentioned in the figure. Improvement points and experiences based on property developers were no part of their questionnaire.

| Agreement improvement points and experiences                                                                                                                                                 |               |                               |                                |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Improvement points/ <u>experiences</u>                                                                                                                                                       | 3 Experts     | 3 Property developers (users) | Additional: Respondent 7 and 8 | Total 8 respondents |
| Request process simpler and faster; <u>too complicated for property developers.</u>                                                                                                          | All experts   | All property developers       | Both.                          | 100%                |
| More transparency how subsidies could be used for office transformations; <u>not transparent and fast changing.</u>                                                                          | All experts   | All property developers       | Not mentioned.                 | 75%                 |
| More transparency which energy subsidies are available for office transformations; <u>not transparent at all</u>                                                                             | All experts   | All property developers       | Not mentioned                  | 75%                 |
| More advising and communication about energy subsidies of government institutions; <u>uncertainty how energy subsidies work/ unknown in the market.</u>                                      | Respondent 3  | Respondent 5 and 9            | Respondent                     | 37,5%               |
| Measures/ requirements more applicable on existing offices: <u>General measures not always applicable offices.</u>                                                                           | Respondent 3  | Not mentioned                 | Respondent 8                   | 25%                 |
| More certainty if energy subsidies will be allocated; <u>Uncertainty if subsidy will be allocated; risk increasing.</u>                                                                      | Not mentioned | All property developers       | Not mentioned                  | 37,5%               |
| More stimulation to invest in sustainability; <u>energy subsidies do not stimulate enough; Financial net effect energy subsidies to low; direct subsidies instead of indirect subsidies.</u> | Respondent 3  | All property developers       | Not mentioned.                 | 50%                 |

Figure M.1, Agreement improvement points all respondents

### M.2 Agreement spin- off effects energy subsidies on transformation

Figure M.2 illustrates the agreement which factors of energy subsidies have influence on the transformation of offices, also called spin-off effects.

| Influence energy subsidies on transformation |                                       |                           |                                     |                                   |               |                       |                      |                                                               |                                        |                                                 |                             |                             |
|----------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------|-----------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                              | Structural vacancy                    | Measures/<br>requirements | Request (administrative)<br>process | Length of time request<br>process | Risks         | Financial feasibility | Financial profitable | Investment willingness to<br>invest more in<br>sustainability | Investment willingness<br>to transform | Energy subsidies to<br>stimulate sustainability | Energy performance          | Value                       |
| 0000<br><br>XXXX                             | Respondent 1<br>Peter de Jong         | Yes                       | Yes                                 | No                                | Yes           | No                    | Yes                  | XXXX                                                          | No                                     | XXXX                                            | 0000                        | 0000                        |
|                                              | Respondent 2<br>Bram Adema            | Yes                       | Yes                                 | No                                | Yes           | 0000                  | Yes                  | XXXX                                                          | 0000                                   | XXXX                                            | No                          | Yes                         |
|                                              | Respondent 3<br>Erwin van den Krabben | Yes                       | Yes                                 | No option                         | Yes           | 0000                  | Yes                  | XXXX                                                          | 0000                                   | XXXX                                            | Yes                         | Yes                         |
|                                              | Respondent 4<br>Dicky van Keulen      | Yes                       | Yes                                 | XXXX                              | Yes           | XXXX                  | XXXX                 | XXXX                                                          | XXXX                                   | XXXX                                            | XXXX                        | XXXX                        |
|                                              | Respondent 5<br>Hans Peter de Ruiter  | No                        | No                                  | No                                | Yes           | No                    | XXXX                 | Yes                                                           | No                                     | XXXX                                            | Yes, but not<br>Leeuwenbrug | Yes, but not<br>Leeuwenbrug |
|                                              | Respondent 6<br>Luc de Wit            | Yes                       | Yes                                 | No                                | XXXX          | No                    | Not sure yet         | Yes                                                           | No                                     | XXXX                                            | Yes                         | XXXX                        |
|                                              | Respondent 7<br>Jan Dijkman           | Yes                       | Yes                                 | No                                | Yes           | No                    | Yes                  | Yes                                                           | No                                     | XXXX                                            | Yes                         | Yes                         |
|                                              | Respondent 8<br>Frank Hazeleger       | Yes                       | Yes                                 | XXXX                              | Yes           | No                    | Yes                  | XXXX                                                          | No                                     | XXXX                                            | XXXX                        | XXXX                        |
|                                              | Respondent 9<br>Ronald van Wees       | XXXX                      | Yes                                 | No                                | Yes           | No                    | XXXX                 | Yes                                                           | No                                     | XXXX                                            | Yes                         | Yes                         |
|                                              | Respondent 10<br>Loek van Hemert      | XXXX                      | XXXX                                | XXXX                              | XXXX          | XXXX                  | XXXX                 | XXXX                                                          | XXXX                                   | XXXX                                            | XXXX                        | XXXX                        |
|                                              | Op Oost Gelderland                    | XXXX                      | XXXX                                | XXXX                              | XXXX          | XXXX                  | XXXX                 | XXXX                                                          | XXXX                                   | XXXX                                            | XXXX                        | XXXX                        |
|                                              | Op Oost Overijssel                    | XXXX                      | XXXX                                | XXXX                              | XXXX          | XXXX                  | XXXX                 | XXXX                                                          | XXXX                                   | XXXX                                            | XXXX                        | XXXX                        |
|                                              | SSN                                   | XXXX                      | XXXX                                | XXXX                              | XXXX          | XXXX                  | XXXX                 | XXXX                                                          | XXXX                                   | XXXX                                            | XXXX                        | XXXX                        |
|                                              | RVO                                   | XXXX                      | XXXX                                | XXXX                              | XXXX          | XXXX                  | XXXX                 | XXXX                                                          | XXXX                                   | XXXX                                            | XXXX                        | XXXX                        |
|                                              | Province of Overijssel                | XXXX                      | XXXX                                | XXXX                              | XXXX          | XXXX                  | XXXX                 | XXXX                                                          | XXXX                                   | XXXX                                            | XXXX                        | XXXX                        |
|                                              | Province of Groningen                 | XXXX                      | XXXX                                | XXXX                              | XXXX          | XXXX                  | XXXX                 | XXXX                                                          | XXXX                                   | XXXX                                            | XXXX                        | XXXX                        |
|                                              | Province of Drenthe                   | XXXX                      | XXXX                                | XXXX                              | XXXX          | XXXX                  | XXXX                 | XXXX                                                          | XXXX                                   | XXXX                                            | No                          | XXXX                        |
|                                              | Province of Friesland                 | XXXX                      | XXXX                                | XXXX                              | XXXX          | XXXX                  | XXXX                 | XXXX                                                          | XXXX                                   | XXXX                                            | No                          | XXXX                        |
|                                              | Province of Noord Holland             | XXXX                      | XXXX                                | XXXX                              | XXXX          | XXXX                  | XXXX                 | XXXX                                                          | XXXX                                   | XXXX                                            | XXXX                        | XXXX                        |
|                                              | Province of Gelderland                | XXXX                      | XXXX                                | XXXX                              | XXXX          | XXXX                  | XXXX                 | XXXX                                                          | XXXX                                   | XXXX                                            | XXXX                        | XXXX                        |
|                                              | Province of Limburg                   | XXXX                      | XXXX                                | XXXX                              | XXXX          | XXXX                  | XXXX                 | XXXX                                                          | XXXX                                   | XXXX                                            | No                          | XXXX                        |
|                                              | Province of Zeeland                   | XXXX                      | XXXX                                | XXXX                              | XXXX          | XXXX                  | XXXX                 | XXXX                                                          | XXXX                                   | XXXX                                            | XXXX                        | XXXX                        |
|                                              | Province of Noord Brabant             | XXXX                      | XXXX                                | XXXX                              | XXXX          | XXXX                  | XXXX                 | XXXX                                                          | XXXX                                   | XXXX                                            | No                          | XXXX                        |
| Province of Zuid Holland                     | XXXX                                  | XXXX                      | XXXX                                | XXXX                              | XXXX          | XXXX                  | XXXX                 | XXXX                                                          | XXXX                                   | No                                              | XXXX                        |                             |
| Has influence                                | 27%                                   | 88%                       | 89%                                 | 0%                                | 100%          | 0%                    | 100%                 | 100%                                                          | 0%                                     | 17%                                             | 83%                         | 100%                        |
| Has no influence                             | 73%                                   | 13%                       | 11%                                 | 100%                              | 0%            | 100%                  | 0%                   | 0%                                                            | 100%                                   | 83%                                             | 17%                         | 0%                          |
| 23 respondents                               | 11 respondents                        | 8 respondents             | 9 respondents                       | 6 respondents                     | 8 respondents | 6 respondents         | 5 respondents        | 4 respondents                                                 | 6 respondents                          | 6 respondents                                   | 6 respondents               | 5 respondents               |

|      |                                      |
|------|--------------------------------------|
| 0000 | Not answered                         |
| XXXX | Question no part of the<br>interview |

Figure M.2, Agreement spin-off effects

