



Leidraad Verduurzaming Vastgoed



Inhoud

Inleiding	3
Conclusies en aanbevelingen	4
Het initiatief	5
Informatie verzamelen	6
a. Stakeholdersanalyse	6
b. Juridisch	7
c. Financieel	9
d. Technisch	14
e. Organisatiestructuur	17
Het gesprek	18
a. Missie en visie	20
b. Reikwijdte bepalen	20
c. Planvorming	21
d. Kick-off	21
Afspraken maken en vastleggen	22
a. Juridisch	22
b. Financieel	23
c. Technisch	23
Realisatie, ingebruikname en bewaking/beheer	24
Begrippenlijst	25

Inleiding

Terwijl de zelfstandige retailers tussen de enorme maatschappelijke uitdagingen van de 21^{ste} eeuw door laveren, zien we dat 'duurzaamheid' een steeds belangrijkere rol krijgt in allerlei bedrijfsbeslissingen. Met name het verduurzamen van vastgoed is van groter belang geworden, mede gezien de toenemende wet- en regelgeving op dit vlak en ook de hoge energieprijzen. Maar helaas gaat het verduurzamen van de bestaande winkelvoorraad in Nederland langzamer dan wenselijk is.

Deze 'Leidraad Verduurzaming Vastgoed' is geschreven om winkeliers met en zonder eigen vastgoed ((onder-)huurders) een handreiking te bieden om (samen) te werken aan meer milieubewuste en duurzamere winkelruimten in Nederland. Door duurzame en milieuvriendelijke maatregelen in te voeren kunnen we de overall milieu-impact verminderen, de energie-efficiency vergroten en een betere leefruimte voor iedereen creëren met voordelen voor retailers en de maatschappij.

Het verduurzamen van het vastgoed kan voor een winkelier als huurder of onderhuurder ook leiden tot kostenbesparingen door met name energie-efficiëntie en het verkrijgen van een positief imago wat duurzamere klanten kan aantrekken. Voor winkeliers die vastgoedeigenaar zijn liggen de voordelen van verduurzaming daarnaast vooral in een hogere waarde van het onroerend goed, lagere operationele kosten door de hogere energie-efficiency en natuurlijk in de tevredenheid van mogelijke (onder-)huurders van het vastgoed.

De belangrijkste voorwaarden om een verduurzamingsproject te laten slagen zijn een gedeeld enthousiasme en een gedeeld verantwoordelijkheidsgevoel. Om de bovengenoemde voordelen van verduurzaming te kunnen benutten moeten eigenaren, verhuurders en (onder-)huurders wel samen de handschoen oppakken.

Ben je zelf eigenaar van het winkelpand, dan sta je al een streepje voor op de rest. Het helpt namelijk enorm bij verduurzamingsopgaven als de verduurzamingsbeslissingen in één hand liggen. Er is dan immers veel minder afstemming nodig en ook de eigendomsverhoudingen, de verantwoordelijkheden en de aansprakelijkheden zijn dan van het begin af aan duidelijk en goed te overzien. Verduurzamingsprojecten kunnen complex zijn, omdat er vaak meerdere belanghebbende partijen zijn en er juridische, financiële en technische aspecten aan verbonden zijn die in samenhang moeten worden gezien. Zeker als het eigendom en het gebruik niet in één hand liggen, kan het ingewikkeld worden. Mede hierdoor verloopt het verduurzamen van de gebouwde omgeving vaak niet zo snel als dat we zouden willen.

Met deze uitgave geven we inzicht in waar de uitdagingen liggen bij complexere verduurzamingsopgaven van winkels en we geven advies over hoe hiermee om te gaan. We doorlopen in deze uitgave het verduurzamingsproces op hoofdlijnen vanaf het initiatief tot en met de realisatie, ingebruikname en het beheer. Per procesfase zijn er verdiepingen in dit document opgenomen op juridisch, financieel en technisch gebied. Het document wordt afgesloten met enkele korte conclusies en aanbevelingen.

Graag denken wij verder met u mee en voorzien wij u van informatie tijdens uw verduurzamingsactiviteiten. Samen kunnen we een groenere en meer welvarende wereld creëren voor de komende generaties.

mr. Patricia E.H. Hoogstraaten RAE
directeur Vakcentrum

Conclusies en aanbevelingen

- De belangrijkste voorwaarden van een succesvol duurzaamheidsproject zijn enthousiasme en een gezamenlijk verantwoordelijkheidsgevoel.
- Het is belangrijk dat er iemand is met een totaaloverzicht die zich verantwoordelijk voelt gedurende het gehele verduurzamingstraject en de monitoring en controles tijdens de gebruiksfase.
- Een goede rolverdeling met taken en verantwoordelijkheden is bij de complexere duurzaamheidsopgaven eveneens van belang.
- Schakel tijdig hulp in van een expert. Het kan heel veel lijken, maar je hoeft niet alles alleen te doen.
- Vooraf is een gedegen onderzoek naar de haalbaarheid cruciaal, want eenmaal op weg is het lastig te stoppen of bij te draaien.
- Bij verduurzaming van een winkel is het juridisch en financieel van belang eerst duidelijk te krijgen wie het eigendom heeft, voor gestart wordt met onderzoek en investeringen.
- In het geval van onderhuur bij een franchisegever, is het belangrijk dat de franchisegever, de eigenaar (als de franchisegever de huurder is) en de franchisenemer gemeenschappelijk overleggen en besluiten.
- Samenwerking en medewerking van direct belanghebbenden is vaak noodzakelijk.
- Gebruik maken van natuurlijke renovatie of vervangmomenten kan kostenefficiënt werken.
- Gelijke informatie (transparantie) bij de betrokken partijen is, zeker bij de complexere verduurzamingsopgaven en om te komen tot een shared incentive, belangrijk.
- Maak duidelijke afspraken met betrokkenen en leg die goed vast.
- Het Vakcentrum werkt met specialisten die u, waar nodig, kunnen begeleiden.
- Vier je successen!

Het initiatief

Initiatief betekent de start. Er zijn diverse momenten waar het verduurzamen van een winkel of gebouwonderdeel natuurlijk inpast. Het aflopen van een huurovereenkomst kan hiervoor een geschikt moment zijn. Maar ook de noodzaak tot een bepaalde vervangingsuitgave (bijvoorbeeld een verwarmingsinstallatie) of renovatie-uitgave (bijvoorbeeld de dakbedekking) kan een natuurlijk moment zijn waarop wordt stil gestaan bij verduurzaming. De aanleiding tot verduurzaming kan tevens liggen in externe invloeden zoals:

- beleid (wettelijke verplichtingen),
- een voordelige subsidieregeling,
- het verbeteren van de leefbaarheid,
- het geven van een voorbeeldfunctie, onderdeel van de meerwaarde van het zelfstandig ondernemerschap,
- voortvloeien uit een meer jaren onderhoudsprogramma (het MJOP),
- aansluiting zoeken op een wijkplan,
- de energietransitie,

Mogelijk zijn er noodzakelijke functionele aanpassingen nodig, omdat bijvoorbeeld het gebouw niet meer in ruimtelijke of functionele zin voldoet. Daarnaast kan de noodzaak tot verduurzaming ook ontstaan uit een intrinsieke motivatie (de wens) van de (onder-)huurder of verhuurder/eigenaar om bij te dragen aan een beter milieu.

In traditionele (onder-)huurcontracten is de gebouweigenaar verantwoordelijk voor onderhoud en investeringen in het gebouw en de gebouwinstallaties. Veelal zal het initiatief tot verduurzaming komen vanuit de gebouweigenaar. Maar ook de omgekeerde situatie is mogelijk. De (onder-)huurder wil graag aan de slag met verduurzaming van het pand bijvoorbeeld om de energiekosten verder omlaag te brengen of omdat dit moet vanuit wet- en regelgeving.

Neem je zelf het initiatief tot verduurzamen, bedenk dan, voordat je aan de slag gaat met het verduurzamen, eerst goed wat precies de aanleiding van de verduurzamingsopgave is en onderzoek vervolgens hoe de eigendomsverhoudingen liggen. Ben je zelf eigenaar of de onderverhuurder (bijvoorbeeld als franchisegever) van het te verduurzamen object, dan vereenvoudigt dit het vervolgtraject aanzienlijk. Ben je niet zelf eigenaar of onderverhuurder, dan moet je uitzoeken wie wel eigenaar van het gebouw of het betreffende gebouwonderdeel is en vervolgens zien om die persoon of organisatie mee te krijgen in de verduurzamingsplannen. Dit heeft invloed op het vervolgproces.

In de praktijk blijkt dat het vaak eenvoudiger is een gebouw te verduurzamen als de aanleiding tot de verduurzaming gepaard gaat met het oplossen van een probleem, zoals regulier onderhoud of een functiewijziging. Een dergelijke combinatie zorgt voor een groter draagvlak.

Maar of het initiatief nu komt van de gebouweigenaar/verhuurder of de (onder-)huurder, in alle situaties waarbij het eigendom en het gebruik niet in één hand is, is van belang dat er een dialoog tot stand komt. Want verduurzamen moet je - zeker dan - samen doen!



Informatie verzamelen

In de situatie dat de winkelier zelf eigenaar van het onroerend goed is, is de fase van het informatie verzamelen voor het verduurzamingstraject relatief eenvoudig. Je hebt waarschijnlijk als eigenaar al een goed beeld van de juridische, financiële en technische situatie en de mogelijkheden. Het aantal partijen die je bij de opgave moet betrekken is dan ook beperkt.

Is de retailer (onder-)huurder en is bovendien sprake van een verzamelgebouw, dan wordt het verzamelen van informatie ingewikkelder, maar tegelijk belangrijker. Er spelen dan mogelijk verschillende belangen en eigendomssituaties door elkaar die goed in beeld moeten worden gebracht.

Van wie het initiatief tot verduurzamen ook komt (eigenaar/verhuurder of (onder-)huurder), ga in een complexere situatie van start met een analyse van de personen en/of organisaties die betrokken moeten worden bij de verduurzamingsopgave. Dit kan via een (korte) stakeholder analyse.



a. Stakeholderanalyse

Met de volgende vragen kan gekeken worden wie betrokken moeten zijn bij de verduurzaming:

- Welke partijen zijn er gehuisvest in het pand?
- Wie zijn de besluitvormers met betrekking tot het pand?
 - o Is er een Vereniging van Eigenaren of misschien een vastgoed of beheer BV?
 - o Is er sprake van onderhuur? Zo ja, wie is de eigenaar, de onderverhuurder en wie zijn de onderhuurders?
- Wie zijn gebruikers (bijvoorbeeld uw personeel) en externe betrokkenen (bijvoorbeeld uw klanten) van het pand en moeten die betrokken worden bij het verduurzamen?



Vervolgens moet er gekeken worden naar de posities en belangen van de betrokken partijen:

- Wat zijn de posities en mogelijkheden tot beïnvloeding van de plannen van deze partijen?
- Wat zijn de rechten en plichten en financiële mogelijkheden van deze partijen?
- Zijn er al afspraken waar rekening mee gehouden moet worden (huurovereenkomst, beheerplannen, exploitatieplannen, meerjarenonderhoudsplan (MJOP)) en hoe lang lopen die (nog) door?

Uit deze korte analyse kunnen aandachtspunten naar boven komen die van belang zijn voor het verdere traject. Denk bijvoorbeeld aan de verschillen in kennis en expertise, ongelijkwaardigheid van partijen qua zeggenschap, verschillen in financiële mogelijkheden, verschillen in ambitie, verschillen in bereidheid om financieel bij te dragen, verschillen in soorten activiteiten (verzamelgebouw), verschillen in openingstijden, welke ingang wordt gebruikt, looplijnen, etc.

Een duidelijke rolverdeling inclusief het benoemen van verantwoordelijkheden is cruciaal bij een verduurzamingsopgave met meerdere belanghebbenden. Voorkomen moet worden dat de onderlinge verwachtingen teveel uiteenlopen.

Voordat de partijen onderling in gesprek gaan over mogelijke verduurzamingsmaatregelen en tijdens de dialoog tussen de gebouweigenaar/verhuurder en de (onder-)huurder(s), is het vervolgens goed als ook alvast de nodige juridische, financiële en technische informatie is verzameld.

b. Juridisch

Het in kaart brengen van de eigendomssituatie en bestaande overeenkomsten draagt bij aan het inzicht in de mogelijke duurzaamheidsmaatregelen die uitgevoerd kunnen worden. Retailers kunnen voor onaangename verrassingen komen te staan als het eigendom (juridisch en/of economisch) en de daarbij behorende verantwoordelijkheden, rechten en plichten niet duidelijk zijn. Dit kan leiden tot onnodige problemen op juridisch, fiscaal en financieel gebied. Het is daarom belangrijk dat de juridische eigendomsverhoudingen en lopende afspraken vooraf goed in beeld zijn, voordat wordt gestart met het gesprek en het doen van investeringen in duurzaamheidsmaatregelen.

Om de eigendomssituatie goed in te beeld te krijgen moeten de eigendomsakte alsook eventuele bruikleen- of (onder-)huurovereenkomsten en beheer- en exploitatieplannen worden ingezien. Raadpleeg hiervoor eventueel het kadaster. Er kan ook sprake zijn van gedeeld eigendom (VVE-constructie). Wanneer een (ontwikkelaar) belegger de eigenaar is, is de eigenaar doorgaans een aparte BV.

Schakel zo nodig een jurist in. Het is een lastige materie en niet iedereen heeft voldoende kennis om de impact van de keuzes te kunnen overzien. Bij Vakcentrum Bedrijfsadvies is deze kennis aanwezig.



Verdieping Juridisch

Om het juridische veld goed in beeld te krijgen, moeten er een aantal stappen gezet worden. **Stap 1** is altijd te kijken welke eigendomsverhoudingen er zijn. Om de eigendomssituatie goed in te beeld te krijgen moeten de eigendomsakte alsook eventuele bruikleen- of huurovereenkomsten en beheer- en exploitatieplannen worden ingezien. Hiervoor kan het kadaster worden geraadpleegd. Er kan sprake zijn van gedeeld eigendom (bijvoorbeeld een VVE-constructie). Wanneer een (ontwikkelaar) belegger de eigenaar is, is de eigenaar doorgaans een aparte BV.

HET EIGENDOMSRECHT EN NATREKKING

Laadpalen, warmtepompen, zonnepanelen kun je als (onder-)huurder niet zomaar op het gehuurde pand aanbrenge. Door natrekking kan het zijn dat een (onder-)huurder investeert in bepaalde verduurzamingsmaatregelen, zoals zonnepanelen, maar vervolgens bij de plaatsing hiervan het eigendom direct verliest. Dat heeft onder andere tot gevolg dat, bij het einde van de huurperiode, de (onder-)huurder de zonnepanelen niet kan verkopen aan een volgende (onder-) huurder of niet mee kan nemen naar een andere locatie omdat de (onder-)huurder het eigendom niet meer heeft. Het probleem van natrekking kan vaak opgelost worden door een recht van erfpacht of opstal te plaatsen. Met zo'n geplaatsd goederenrecht kunnen zaken, zoals zonnepanelen en warmtepompen, eigendom blijven van degene die ze aanbrengt en wordt natrekking voorkomen.

In het kadaster is de notariële akte vastgelegd met de informatie

over de eigendomspositie van percelen en objecten die op percelen in Nederland zijn gelegen. Bij het kadaster kunnen (tegen vergoeding) de betreffende ingeschreven akten in hun geheel opgevraagd worden, zodat deze nagekeken kunnen worden op de gemaakte afspraken.

Stap 2 is om te kijken welke overeenkomsten van toepassing zijn. Dit is met name van belang om na te gaan welke eigendomssituaties en afspraken van toepassing zijn. De meeste belangrijke informatie staat in het huur- en/of onderhuurcontract.

Voor winkelvastgoed is het gebruikelijk dat de winkelruimte casco verhuurd wordt. Alleen de buitengevel is in dat geval van de eigenaar, alles daarbinnen is van de (onder-)huurder. Check altijd goed het (onder-)huurcontract over hoe de verdeling in de specifieke situatie geregeld is. En let hierbij goed op natrekking. Een huurcontract doorbreekt de natrekking niet!

In veel (onder-)huurcontracten staat een clause die voor bepaalde situaties de verplichting geeft voor de (onder-)huurder om milieuvoorschriften na te leven en aanwijzingen hierover van de verhuurder/eigenaar na te leven. Soms zijn er bepalingen die het mogelijk maken om lopende contracten open te breken of een aanvullend contract (allonge) af te sluiten voor de doorgevoerde verduurzamingsplannen. Helaas ontbreken er vaak afspraken over de kostenverdeling.

Mogelijk is er een energieprestatiecontract naast de lopende overeenkomsten. In een energieprestatiecontract (EPC) staan afspraken met een

¹ <https://www.kadaster.nl/zakelijk>

² <https://www.rvo.nl/onderwerpen/technieken-beheer-en-innovatie-gebouwen/epc>

Vakcentrum Expertise Dossier

uitvoerende partij van energiediensten.

De kern van een energieprestatiecontract zijn de afspraken over de te behalen energiebesparing. De uitvoerende partij geeft hiervoor garanties. Uit de markt blijkt dat de duur van een EPC kan verschillen van 3 tot en met 20 jaar. De financiering van de maatregelen regelt de (onder-)huurder of de verhuurder/eigenaar als opdrachtgever of dat wordt door de uitvoerende partij gedaan. Dit hangt van de specifieke situatie af.

Stap 3 is het in beeld brengen van de toepasselijke regelgeving die invloed heeft op de verduurzamingsplannen. Denk hierbij met name aan de bouwwetgeving / vergunningen en energiewetgeving.

VERGUNNINGEN

Bij de gemeente kan gecontroleerd worden of er een vergunning benodigd is voor de beoogde verduurzamingsmaatregel en door wie deze vergunning moet worden aangevraagd. Meestal vraagt de eigenaar van het te verduurzamen object, indien nodig, de vergunning aan.

Installaties zijn niet per definitie vergunning-vrije bouwwerken. Ten aanzien van het plaatsen van een installatie op, aan of bij een bestaand gebouw heeft de rechter onlangs bepaald dat voor het plaatsen van een buitenunit van een warmtepompinstallatie een omgevingsvergunning voor 'bouwen' nodig kan zijn. Dit is afhankelijk van het gemeentelijke beleid.

In de meeste gevallen is geen (omgevings-)vergunning nodig voor plaatsing van zonnepanelen of zonnecollectoren. Maar ook hier is een vergunning soms weer wel nodig, bijvoorbeeld als het niet past in het lokale bestemmingsplan. Bij de gemeente kan gecontroleerd worden of een vergunning in een bepaald geval nodig is.

ENERGIEWETGEVING

BENG en energielabel

BENG staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen. Ieder nieuw gebouw moet volgens het Bouwbesluit voldoen aan de zogenoemde BENG-eisen op basis van de NTA 8800. Deze NTA 8800 wordt sinds 1 januari 2021 ook gebruikt voor de berekening van een energielabel. Een energielabel laat de huidige energieprestatie van uw gebouw zien. Daarmee is het een rekenmethodiek voor nieuwe- en bestaande gebouwen. Iedere winkel vanaf 50 m² is verplicht tot het hebben van een energielabel op transactiemomenten (zoals: verkoop, oplevering of verhuur). Daarnaast is er een verplichting om het energielabel zichtbaar op te hangen voor gebouwen met publiek toegankelijke delen vanaf 250 m², zoals winkels en supermarkten. De verplichting geldt als er voor deze gebouwen een energielabelplicht is en er een energielabel is afgegeven. Bij winkels hangt het label in de winkel, bij een winkelcentrum hangt het label bijvoorbeeld bij de ingang van het gebouw.

Het gaat hierbij om (delen van) gebouwen waar veelvuldig publiek komt (vaker dan incidenteel). Ten aanzien van het energielabel is de eigenaar verantwoordelijk.

Energiebesparingsplicht en informatieplicht energiebesparing

De BENG-eisen en het energielabel zijn niet de enige wettelijke verplichtingen tot energiebesparingen van gebouwen. In het activiteitenbesluit van de Wet Milieubeheer staat de regel dat alle energiebesparende maatregelen die in 5 jaar kunnen worden terugverdiend ook verplicht uitgevoerd moeten worden.

De energiebesparingsplicht en de bijbehorende informatieplicht gelden alleen bij een jaarlijks verbruik groter dan 25.000 m³ aardgas (equivalenten) of 50.000 kWh elektriciteit. Bijvoorbeeld supermarkten en ook grote food speciaalzaken met bereiding en koeling vallen hieronder. Bij een lager verbruik, gelden deze verplichtingen niet.

De informatieplicht houdt in dat eenmaal per vier jaar digitaal via een eLoket aan de overheid wordt gerapporteerd welke energiebesparende maatregelen zijn getroffen. Tot de Omgevingswet ingaat is de zogenaamde 'drijver van de inrichting' verantwoordelijk voor het indienen van de informatie- en/ of onderzoeksplichtplichtrapportage. Indien sprake is van een huurovereenkomst, kunnen zowel de verhuurder als huurder een rol hebben in de uitvoering van deze plichten. Op de sites van RVO en het Vakcentrum kunt u hier meer uitleg over vinden.

Onderzoeksplicht energiebesparing vanaf 2023

Locaties met een jaarlijks energieverbruik vanaf 10 miljoen kWh elektriciteit of 170.000 m³ aardgas (equivalent) hebben mogelijk een onderzoeksplicht energiebesparing. De onderzoeksplicht is verbonden aan de energiebesparingsplicht uit het Besluit activiteiten leefomgeving. De gemiddelde winkelier zit met zijn verbruik hier ver onder en zal dan ook niet aan de onderzoeksplicht hoeven te voldoen.

EPBD-III

Om de energie-efficiency van gebouwen te verbeteren zijn er op grond van een Europese richtlijn (EPBD-III) eisen in het Nederlandse Bouwbesluit opgenomen ten aanzien van technische bouwsystemen, technische keuringen verwarmings- en airco-systemen en ten aanzien van laadinfrastructuur voor elektrisch vervoer.

De verplichte EPBD-III installatie keuringen liggen bij de eigenaar van de installatie. In de meeste (onder-)huurcontracten is helder afgesproken wie de eigenaar is van de installatie. De uitvoering van de keuringen wordt vervolgens vaak uitbesteed aan onderhoudspartijen.

EED

Voor grote bedrijven (meer dan 250 medewerkers, of een bruto omzet van meer dan 50 miljoen, en een balanstotaal van meer dan 43 miljoen) is er de Energie Audit in het kader van de Energy Efficiency Directive (EED). In

³ Met invoering van de Omgevingswet (per 1 januari 2024) wordt het Bouwbesluit vervangen door Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl).

⁴ <https://zetookdeknopom.nl/wat-zijn-mijn-verplichtingen>

⁵ <https://www.vakcentrum.nl/actueel/2023/openbaar/04-april/26-04-2023-informatieplicht-energiebesparing-belangrijke-wijziging-voor-verhuurders>

⁶ In de toekomst gaat deze 5 jaar-termijn mogelijk naar 7 jaar.

deze EED moet verplicht de totale CO2-last van een organisatie bepaald worden. Dit betreft vaak een combinatie van de CO2-uitstoot van de zakelijke mobiliteit en de CO2-uitstoot van de gebouwen die in gebruik zijn. De organisatie die aan de EED randvoorwaarden voldoet moet de EED verplichtingen uitvoeren. Hierbij heeft deze grote organisatie vaak informatie nodig van andere partijen. Tijdens het uitvoeren van de Energie Audit in het kader van de EED, moeten (onder-)huurder en verhuurder/eigenaar vaak vooraf in overleg in verband met het uitwisselen van informatie.

VERZEKERINGEN EN GARANTIES

Denk ook om eventuele verzekeringen en garanties. De risico's van faillissement en schade door brand, storm of hagel aan verduurzamingsmaatregelen liggen vaak bij de eigenaar/ opstalgerechtigde. Deze risico's kunnen vaak door de leverancier van de verduurzamingsmaatregel afgedekt zijn, bijvoorbeeld via een verzekering of door een afgegeven

garantie. Vraag dit na bij de desbetreffende leverancier. De opstalverzekering wordt vaak afgesloten door de juridisch eigenaar van het object. Bij het doorvoeren van de verduurzamingsmaatregelen zijn er soms aanpassingen nodig aan de lopende verzekeringen.

GEBOUW- OF PERSOONS-GEBONDEN AFSPRAKEN

Let er ook op dat verduurzamingsmaatregelen contractueel en financieel verbonden worden aan een onderneming of persoon, bijvoorbeeld de (onder-)huurder. Als een (onder-)huurder vertrekt, dan kunnen eventuele betalingsverplichting doorlopen omdat die mee gaan met de persoon of de onderneming die vertrekt. Probeer afspraken daarom zoveel mogelijk gebouwgebonden te maken en als dat niet lukt, probeer dan afspraken te maken over een mogelijk vervroegd uittreden / een tussentijds vertrek.

Ook ten aanzien van de juridische aspecten verdient zich het inwinnen van advies door een specialist vaak terug, bijvoorbeeld via het Vakcentrum.

c. Financieel

Als de retailer zelf eigenaar is van het onroerend goed, dan is het vrij eenvoudig om de financiële situatie en de daarbij behorende mogelijkheden goed in beeld te brengen. Bovendien is het aantal partijen die je bij de financiële opgave betreft vaak beperkt tot jezelf en eventuele kredietverstrekkers.

Is er echter sprake van (onder-)huur al dan niet in combinatie met het gebruik van een verzamelgebouw of de aanwezigheid van een Vereniging van Eigenaren, dan wordt het verzamelen van financiële informatie ingewikkelder. Er moeten dan vaak verschillende partijen betrokken zijn in de financiële overwegingen rondom het uit te voeren duurzaamheidsproject.

Bij de financiële analyse is de bestaande situatie van belang, maar ook de toekomstige situatie. Het is in ieder geval goed om inzicht te hebben in de volgende financiële aspecten als (onder-)huurder:

- Wat zijn de huidige exploitatiekosten van de onderneming en is er voldoende financiële ruimte voor de kosten die mogelijk voortvloeien uit de beoogde verduurzamingsmaatregel (wat is het beschikbare budget)?
- Voor het project is het daarnaast goed om duidelijk te hebben wat de betrokken partijen, met name eigenaar/verhuurder, mogelijk kunnen bijdragen aan de beoogde verduurzamingsmaatregelen.
- Welke elementen vanuit een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) kunnen aan het verduurzamingstraject worden toegevoegd? Door dingen te combineren kan soms voordeliger uitgekomen worden.
- Wat zijn de lopende afschrijvingen (mogelijk moet er op bepaalde investeringen versneld worden afgeschreven)?
- Welke financiële middelen kunnen derde partijen eventueel bijdragen? Zijn er bijvoorbeeld subsidiemogelijkheden?



⁶ Dit blijft gelden tot de volgende uiterste indieningsdatum van 1 december 2027 voor alle bedrijven die in 2023 een informatieplicht en onderzoeksplicht hadden. De reden hiervoor is dat er overgangsrecht van kracht wordt als de Omgevingswet ingaat.

⁷ <https://www.rvo.nl/onderwerpen/energiebesparingsplicht-2023/energiebesparingsplicht#rapporteren-over-de-energiebesparingsplicht>

⁸ <https://www.rvo.nl/onderwerpen/energiebesparingsplicht-2023/onderzoeksplicht>

Vakcentrum Expertise Dossier

Bovendien moeten ook de financiële / fiscale regelingen in beeld gebracht worden waar mogelijk gebruikgemaakt van zou kunnen worden. Bij het gebruik van subsidies moet gerealiseerd worden dat een overheid (bijvoorbeeld een gemeente) soms eerst een voorfinanciering doet en dat op enig moment (meestal na een bepaald aantal jaren) terug betaald moet worden.

Verdieping Financieel

Zodra het gesprek gaat over verduurzaming van vastgoed gaat het gesprek ook over de kosten. Het is bij de verduurzaming van vastgoed belangrijk om creatief te zijn met de financiering. Partijen moeten zich er bovendien van bewust zijn dat investeringen niet altijd helemaal zijn terug te verdienen vanuit een lagere energierekening. Een creatieve oplossing met restwaarde en/of andere afschrijvingstermijnen kan dan alsnog helpen het financiële plaatje rond te krijgen.

Wat is de afschrijvingstermijn van zonnepanelen?

Volgens Gerechtshof 's-Hertogenbosch geldt voor zonnepanelen een afschrijvingstermijn van 20 jaar. De afschrijvingstermijn is onder meer van belang voor de herinvesteringsreserve. Via deze reserve mag u gerealiseerde boekwinst bij verkoop van een bedrijfsmiddel afboeken op de aanschafwaarde van een nieuw bedrijfsmiddel. Zo kunt u de belastingheffing uitstellen. De regeling kent een onderscheid in 2 categorieën bedrijfsmiddelen: een voor bedrijfsmiddelen waarop helemaal niet of meer dan 10 jaar wordt afgeschreven en een voor bedrijfsmiddelen waarvoor deze termijn maximaal 10 jaar is. In de zaak voor het gerechtshof was de inspecteur van mening dat de afschrijvingstermijn van zonnepanelen moest worden bepaald op 20 jaar. Het gerechtshof is het hiermee eens. De garantietermijn en de terugverdientijd van de investering zijn volgens het gerechtshof weliswaar korter dan 20 jaar, maar deze zijn niet relevant voor de afschrijvingstermijn.

In sommige gevallen is het goed een adviseur (al dan niet via het Vakcentrum) in te schakelen om te helpen bij het opstellen van de financieel / economische randvoorwaarden en het rondmaken van een businesscase.

Op financieel gebied is het volgende te adviseren:

1. Verken de mogelijkheden van subsidies en benut deze optimaal. Vergeet de mogelijkheden hiertoe bij de provincie en uw gemeente niet te checken.
2. Bespaar door vooral te verduurzamen tijdens natuurlijke vervangingsmomenten en combineer dat met andere renovatie- / duurzaamheidsingrepen.
3. Maak heldere afspraken over het verdelen van de investeringen en de terugverdientijd.
4. Onderzoek de mogelijkheden van leningen en mogelijke garantstellingen. Soms zijn voorfinancieringen nodig waarbij middels een lagere energierekening wordt terugbetaald.
5. Gebruik de total cost of ownership (hierna: TCO) benadering. De TCO bepaalt de directe en indirecte kosten van een ingreep. Het omvat de aankoopprijs en gebruikskosten, onderhoud en afschrijving, met andere woorden, de totale lange termijn kosten. Hiermee maak je verschillende verduurzamingsalternatieven onderling beter vergelijkbaar.
6. Neem de taxatie- en vastgoedwaarde mee bij de financiële afwegingen. Panden met een laag energielabel brengen lagere huur- en verkoopprijzen op.
7. Verbreed de kijk op waarde en waardeer aspecten van ecologisch, intellectueel, sociaal, emotioneel en cultureel kapitaal.
8. Inventariseer de financiële bijdragen van de betrokken partijen (m.n. eigenaar/verhuurder en (onder-)huurder(s))! Er moet een goed totaaloverzicht zijn.
9. Soms is het goed om toekomstige werkzaamheden uit het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) naar voren te halen omdat er inmiddels duurzamere alternatieven zijn. Maak de waarde van deze maatregelen netto contant.
10. Mogelijk is een revolverend fonds een interessante manier om de financiering rond te krijgen. Hierbij wordt geïnvesteerd vanuit een fonds, welke wordt aangevuld met besparing op de energielasten ten opzichte van een nulmeting. Zodra het fonds is gevuld hebben alle partijen voordeel van de energiebesparing.

11. Soms zijn er gemeentelijke budgetten voor leefbaarheid en wijkverbetering die ingezet kunnen worden voor verduurzaming.
12. Is crowd-funding onder de wijkbewoners of andere partijen mogelijk om bepaalde maatregelen door te voeren?
13. Indien de partij die investeert in de duurzaamheidsmaatregelen niet profiteert van de voordelen ervan, dan is sprake van een split-incentive. Onderzoek de mogelijkheden om te komen tot een shared-incentive waarbij het voordeel wordt verdeeld onder de deelnemende partijen in relatie tot hun bijdrage eraan. Dit draagt bij aan de bereidwilligheid deel te willen nemen in een verduurzamingstraject bij m.n. eigenaar/verhuurder van een pand.

Split incentive

Van split incentive is sprake als de eigenaar betaalt voor het verduurzamen van een gebouw, gebouwoonderdeel of installatie terwijl de (onder-)huurder profiteert van de voordelen, bijvoorbeeld een lagere gas- of elektriciteitsrekening.

Er kunnen dan discussies ontstaan tussen eigenaar/verhuurder en de (onder-)huurder over wie de verbeteringen moet gaan betalen. Dit wordt ook wel de split incentive discussie genoemd.

Het heeft een goede afstemming tussen eigenaar/verhuurder en de (onder-)huurder wie de verduurzamingsmaatregel uiteindelijk gaat uitvoeren en hoe vervolgens de kosten en voordelen met elkaar worden verrekend. Men gaat dan van een split incentive naar een shared incentive.

Voorbeelden van maatregelen die zich kunnen lenen (afhankelijk van de situatie) voor shared incentive:

- energiebesparing maatregelen (bijvoorbeeld isolatie, verlichting, koelsystemen, HVAC systemen, zonnepanelen);
- waterbesparingsmaatregelen;
- afvalbesparingsmaatregelen;
- maatregelen om de CO₂-uitstoot te beperken (bijvoorbeeld oplaadpunten voor leveranciers of andere lage emissie brandstof mogelijkheden).

Of het mogelijk is om shared incentive afspraken te maken hangt onder andere af van de specifieke eigendomssituatie en ook de (onder-)huurovereenkomst. Het is verstandig om shared incentive afspraken zoveel mogelijk gebouwgebonden te maken. Voorkomen moet worden dat de afspraken zijn gekoppeld aan bijvoorbeeld een specifieke (onder-)huurder die als hij vertrekt gebonden blijft aan die afspraken. Lukt het niet om de afspraken gebouwgebonden te maken, dan moeten er goede afspraken zijn over het uittreden. Zeker bij duurzaamheidsmaatregelen met een langere terugverdientijd dan de lopende (onder-)huurovereenkomst.

Van een split-incentive naar een shared incentive

Een oplossing die vaak wordt gebruikt om van een 'split-incentive' tot een zogenoemde 'shared-incentive' te komen is de 'fixed fee'. Een fixed fee is een vast bedrag aan service kosten waarbij aan het eind van een jaar geen afrekening meer volgt. Deze servicekosten zijn namelijk niet direct gelinkt aan de werkelijke gebruikskosten. Het voordeel voor eigenaar/verhuurder is dat in deze fixed-fee een deel van de investeringskosten is verrekend en daarmee terugverdiend kan worden. De (onder-)huurder heeft hiermee duidelijkheid en profiteert van een vast lager bedrag per jaar doordat het energieverbruik lager is. Als na een bepaalde tijd de investering

is terugverdiend, kunnen de servicekosten worden bijgesteld en weer gaan meelopen met het daadwerkelijke energieverbruik.

Wanneer het de wens is om van een split- naar shared-incentive te gaan, is het belangrijk dat er slimme meters zijn om precies te kunnen monitoren of de verdeling goed is en wanneer het omslagpunt is bereikt en de kosten zijn terugverdiend.

Vakcentrum Expertise Dossier

PRIJS PER M2

Sommige vastgoedeigenaren werken met een vaste prijs per m2. De m2-prijs verschilt per regio of per gebouw. Door met een vaste prijs te werken liggen de kosten en baten van investeringen in één hand. (Onder-)huurders kunnen (en hoeven) zelf geen investeringen te doen. In deze kosten zit bijvoorbeeld de huur, energiekosten en de investeringskosten. Het gaat uit van het principe van solidariteit. Als de investeringen bij een of meerdere gebouwen hoger uitvallen in een bepaalde regio, dan gaat de prijs per m2 van die hele regio omhoog.

PROPORTIONALITEIT

Alleen via een transparante samenwerking kan gekomen worden tot een eerlijke shared incentive. Zo'n samenwerkingsproces kan de volgende stappen omvatten:

1. Eerst worden de duurzaamheidsuitgangspunten bepaald die de basis moeten vormen voor de doelstellingen en de afrekeningen. Dit kunnen gegevens zijn over de te behalen besparingen, kwaliteiten, etc. De cijfermatige uitgangspunten moeten duidelijk zijn en ook hoe deze worden gemeten en gekwantificeerd.
2. Vervolgens wordt de basispositie vastgesteld en worden de doelen bepaald. De uitgangspunten worden veelal gebaseerd op de huidige staat van het pand / de installatie en bemeteringsgegevens. Vervolgens worden realistisch doelen gesteld voor verbeteringen. Deze doelen zijn bij voorkeur precies, te meten, haalbaar, relevant en aan een tijdsplan gekoppeld (SMART).
3. De verantwoordelijkheden worden vervolgens verdeeld. Het moet duidelijk zijn welke verduurzamingskosten de verantwoordelijkheid zijn voor de (onder-)huurder en welke voor de eigenaar/verhuurder komen. Hierbij zijn de afspraken in de (onder-)huur overeenkomst vaak leidend. Soms vloeien bepaalde verantwoordelijkheden voort uit wet- en regelgeving of uit eigenaarschap. Het is belangrijk om duidelijk de onderlinge rollen en verantwoordelijkheden te beschrijven om verwarring voor de toekomst te voorkomen.
4. Als de onderlinge rollen en verantwoordelijkheden duidelijk zijn, wordt gekeken naar een proportionele verdeling van de kosten en de voordelen van de beoogde duurzaamheidsmaatregel(en) tussen de eigenaar/verhuurder en (onder-)huurder. Dit kan bijvoorbeeld op basis van gebruik, bezettingsgraden of andere relevante criteria. Het is belangrijk om te komen tot een eerlijke onderlinge verdeling van de kosten en voordelen waarbij ook wordt gekeken naar de mogelijkheden van de betrokkenen.
5. Het bepalen van een goede 'kosten en voordelen verdeling' geschiedt bij voorkeur via een dialoog waarbij inhoudelijke informatie en meningen open worden gedeeld. De uitkomst van die dialoog mondt uit in een gezamenlijke afspraak over de aanpak en verdeling.
6. De individuele bijdragen van de huurder/eigenaar en (onder-)huurder worden gewaardeerd en meegewogen bij het maken van de gezamenlijke afspraak. Als bijvoorbeeld de (onder-)huurder investeert in energie efficiënte verlichting of in apparatuur om het watergebruik te verminderen, dan moeten deze inspanningen beloond worden en naar behoren en verhouding meegenomen worden in de bepaling van een goede kosten en voordelen verdeling. Een betere energie efficiency kan bijvoorbeeld leiden tot een beter energielabel en daardoor een betere verhuurbaarheid van het pand.
7. Maak de gemaakte afspraken bij voorkeur op gebouwniveau niet op persoonsniveau. Als een van de partijen tussentijds uit een (onder-)huurovereenkomst wil beëindigen moet dit mogelijk zijn, zonder dat er allerlei afspraken blijven doorlopen na vertrek. Lukt het niet om de afspraken goed op gebouwniveau vast te leggen, zorg dan voor een goede uittreed regeling. Zeker bij duurzaamheidsmaatregelen met een langere terugverdientijd dan de lopende (onder-)huurovereenkomst.
8. Het is belangrijk dat er een systeem is op basis waarvan de effecten van de duurzaamheidsmaatregel gemonitord, geëvalueerd en gemeten kunnen worden. Het is goed als regelmatig de voortgang wordt bijgehouden ten opzichte van de beginsituatie en die tot de gestelde doelen. Soms is het nodig dat doelen tussentijds worden bijgesteld. Dit betekent dat het soms nodig is om de gemaakte afspraken te herzien. Dit kan ook betekenen dat (onder-)huurovereenkomsten tussentijds moeten worden opgebroken.
9. Hoe dan ook dient er de nodige transparantie te zijn en een zorgvuldige documentatie. Dit kan helpen bij het voorkomen en oplossen van geschillen en een goede basis leveren voor eventuele toekomstige besluitmomenten.

Verschillen in wet- en regelgeving, (onder-)huurovereenkomsten, het soort maatregel en de eigendomsverhoudingen zullen invloed hebben op het bepalen van een eerlijke shared incentive. Het kan daarom lonen om een jurist of duurzaamheidsexpert maatwerk te laten leveren. Ook het Vakcentrum voorziet uit graag van maatwerkadvies in deze.

Afspraken en afstemmingen voor investeringen worden meestal primair afgestemd tussen de eigenaar met de hoofdhuurder/gebruiker van het pand. Dat vergemakkelijkt de communicatie, omdat dan maar twee partijen om de tafel hoeven over de financiering. De kans van slagen om succesvol te verduurzamen en het probleem van de split incentive op te lossen, wordt hiermee vergroot.

Is sprake van (onder-)huur dan is het goed om in ieder geval met minimaal 3 partijen om de tafel te gaan. Is de onderhuurder niet rechtstreeks betrokken bij de financiële gesprekken, dan zal de onderverhuurder mogelijk de gemaakte financiële afspraken één op één doorleggen naar de onderhuurder als daar contractueel gezien mogelijkheden toe zijn zonder rekening te houden met de situatie en belangen van de onderhuurder. Betrokkenheid van de onderhuurder bij de financiële beslissingen is belangrijk voor draagvlak en medewerking bij de uitvoering van de plannen.

Om het financiële overzicht te behouden, de business case rond te krijgen en om betrokkenen goed aan te sluiten op het verduurzamingsproject, is het belangrijk dat er voldoende transparantie is over de financiële aspecten. Dit geldt temeer als meer partijen betrokken zijn bij het financiële plaatje. Het is een proces van onderhandelen wat betreft de wensen, de mogelijkheden en de financiering.

FISCALITEIT

Duurzaamheidsmaatregelen kunnen invloed hebben op de fiscaliteit. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de WOZ-waarde, de vennootschapsbelasting, de wet belastingen op milieugrondslagen en in sommige gevallen de BTW. Beoordeel aan de hand van de feiten en omstandigheden welke belastingwetten geraakt worden door verduurzamingsmaatregelen en raadpleeg waar nodig een fiscalist of accountant / boekhouder.

WAARDE ONROERENDE ZAAKBELASTING (WOZ)

Verduurzaming kan leiden tot een hogere WOZ waarde van het pand. Gemeenten bepalen de WOZ-waarde. Diverse belastingen zijn gekoppeld aan de WOZ-waarde. Zo worden onroerendezaakbelasting (OZB) en soms de rioolheffing geheven over deze waarde door de gemeente. De belastingdienst gebruikt deze waarde onder andere voor de vennootschapsbelasting. De waterschappen gebruiken deze waarde voor het bepalen van de watersysteemheffing.

WET BELASTINGEN OP MILIEUGRONDSLAG (WBM)

Op grond van de Wet belastingen op milieugrondslag wordt energiebelasting geheven over de levering van aardgas en elektriciteit via een aansluiting aan de gebruiker. Degene die de levering verricht is in beginsel belastingplichtig en zal aangifte moeten doen. Bij het verduurzamen van vastgoed door middel van het plaatsen van zonnepanelen op een pand, vindt de opwekking (en levering) van elektriciteit

plaats 'achter de aansluiting'. Er is hiermee sprake van een met energiebelasting belaste levering wanneer een eigenaar van een pand zelf zonnepanelen aanschaft en plaatst, om vervolgens elektriciteit op te wekken en deze te leveren aan de verbruiker (onder-)huurder. Dit kan in sommige gevallen voorkomen worden door zonnepanelen te huren/leasen.

BTW

Beoordeeld dient te worden of de investeringen in het pand zijn aan te merken als onderhoud of als verbetering. Onderhoudskosten kunnen namelijk ten laste van het resultaat gebracht worden en verbeteringen moeten worden geactiveerd. In de praktijk is het vaak lastig hierin een zuivere scheiding aan te brengen. Over het totale investeringsbedrag voor de verduurzaming dient BTW berekend te worden. Deze kan aftrekbaar zijn als de winkel wordt gehuurd met BTW. Bij een verduurzamingsopgave is het daarom goed om goed naar de BTW-positie te kijken en de mogelijkheden die daaruit voortvloeien.

GUNSTIGE FISCALE REGELINGEN

Bij een investering in een nieuw of bestaand vastgoed biedt de fiscale wetgeving een aantal gunstige fiscale mogelijkheden voor energiebesparende dan wel milieuvriendelijke investeringen. Het gaat om de:

- Energie investeringsaftrek (EIA)
- Milieu investeringsaftrek (MIA)
- Vrije afschrijving milieubedrijfsmiddelen (VAMIL).

Voor verduurzaming in vastgoed zijn met name de EIA en de MIA relevant. Er zijn ook nog enkele niet-fiscale subsidies beschikbaar, zoals de SDE+ en de ISDE. Er is meer informatie over deze regelingen te vinden op de site van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).



LENINGEN

Steeds meer kredietverstrekkers zijn bereid goedkoper leningen uit te geven voor verduurzaming van onroerend goed. Het loont de moeite hier navraag naar te doen bij diverse kredietverstrekkers.

⁹ www.rvo.nl

d. Technisch

Ook ten aanzien van de techniek geldt dat, als de retailer zelf eigenaar is van het onroerend goed, het dan eenvoudiger de benodigde technische informatie, naast de juridische en financiële informatie, boven water te krijgen.

Is er sprake van (onder-)huur al dan niet in combinatie met het gebruik van een ruimte in een verzamelgebouw, dan is het vaak lastiger de benodigde technische informatie bij elkaar te krijgen. De technische informatie is met name in handen van de eigenaar van het gebouw(-deel) en/of eigenaar van de installatie(s).

Er zijn diverse technische eisen waar rekening mee gehouden moet worden om ervoor te zorgen dat de duurzaamheidsmaatregelen effectief zijn en het gewenste resultaat opleveren. Naast constructieve eisen kunnen de volgende aspecten van belang zijn:

- **Isolatie:** een goede isolatie van de gebouwschil (dak, gevel en vloer) is essentieel om energieverlies te verminderen. Hierbij moet rekening gehouden worden met het type isolatiemateriaal, de dikte en de plaatsing ervan
- **Ventilatie:** bij een sterk geïsoleerd gebouw is goede ventilatie belangrijk om een gezond binnenklimaat te behouden. Mechanische ventilatiesystemen met warmteterugwinning kunnen de energie-efficiëntie verhogen.
- **Verwarming en koeling:** het vervangen van traditionele verwarmings- en koelingssystemen door energiezuinige alternatieven zoals warmte pompen, zonneboilers en geothermische systemen kan de CO₂-uitstoot verminderen.
- **Duurzame energiebronnen:** overweeg het installeren van zonnepanelen of windturbines om hernieuwbare energie op te wekken en het energieverbruik van het gebouw te verminderen. De supermarkt van de toekomst als energiecentrale als uitgangspunt.
- **Verlichting:** efficiënte LED-verlichting kan het energieverbruik voor verlichting drastisch verminderen in vergelijking met traditionele gloei- of halogeenlampen.
- **Waterbesparing:** implementeer waterbesparende technologieën, zoals regenopvangsystemen voor hergebruik en waterzuinige sanitaire voorzieningen.
- **Bouwmaterialen:** kies voor duurzame en milieuvriendelijke bouwmaterialen met een lagere milieu-impact, zoals gerecyclede materialen of materialen met een lage CO₂-voetafdruk.
- **Smart Building-Technologie:** gebruik slimme technologieën om het energieverbruik te monitoren en te regelen. Hiermee kunnen energieverpilling en inefficiënties worden geïdentificeerd.
- **Geluidisolatie:** naast thermische isolatie is goede geluidisolatie van belang om het comfort te waarborgen.
- **Toegankelijkheid:** zorg voor toegankelijkheidsvoorzieningen, zoals hellingbanen en liften, om ervoor te zorgen dat het gebouw voor iedereen toegankelijk is. Het Vakcentrum heeft van toegankelijkheid en speerpunt gemaakt. Op www.vakcentrum.nl/toegankelijkheid vind je veel praktische tips en ervaringen van andere ondernemers.
- **Certificeringen en normen:** Houd rekening met de duurzaamheidsnormen en certificeringen zoals BREEAM, LEED en passiefhuisstandaarden om te garanderen dat het gebouw voldoet aan erkende duurzaamheidscriteria.
- **Levensduurkosten (TCO):** Overweeg niet alleen de initiële kosten van duurzaamheidsmaatregelen, maar ook de lange termijn kosten en voordelen, inclusief energiebesparingen en onderhoudskosten.

Het is belangrijk om een integrale aanpak te hanteren bij het verduurzamen van onroerend goed, waarbij diverse disciplines zoals bouwkunde, installatietechniek, duurzaamheid en architectuur samenwerken om de meest effectieve en passende technische oplossing te vinden.

De belangrijkste bronnen van technische informatie van bestaande gebouwen zijn:

- o tekeningen van het gebouw of het gebouwdeel. Deze kunnen vaak achteraf nog opgevraagd worden bij een gemeente;
- o conditiemetingen van het gebouw of de ruimte door een adviseur. Gebouwen bestaan, voor wat betreft de conditiemeting, uit de volgende onderdelen:
 - bouwkundige;
 - installatie technische;
 - transport technische (als bijzonder onderdeel van de elektrische installaties);
 - werktuigbouwkundige;
- o elementen- en inventarislijsten van eerder doorgevoerde duurzaamheidsmaatregelen;
- o een overzicht en tekeningen van aanwezige installaties. Deze zijn soms achteraf nog via de leverancier/installateur te achterhalen;
- o een (actueel) verduurzamingsplan;
- o een overzicht van de natuurlijke vervangmomenten van de installaties of gebouwonderdelen, het zogenoemde meerjarenonderhoudsplan (MJOP), als het er is;
- o mits aanwezig, de gegevens uit het monitoren en analyseren van het energieverbruik;
- o een overzicht van eventueel aanwezige tussenmeters.

Zijn er meer (onder-)huurders in een gebouw, dan is de monitoring van het energieverbruik vaak een eerste belangrijke stap in het verduurzamingsproces. Meten is weten! Met een goed energie management systeem is inzichtelijk te maken hoeveel energie iedere (onder-)huurder verbruikt. Door goed te monitoren kan bijvoorbeeld ontdekt worden dat een bepaalde ruimte onevenredig meer energie verbruikt omdat buiten openingstijden een verwarming staat te draaien.

Verdieping Technisch

Ook het technische kader van het plan is belangrijk. Eigenaar, gebruikers en huurders kunnen bij het verduurzamen tegen diverse technische problemen aanlopen. Het is belangrijk om de obstakels in de technische uitvoering te benoemen en gezamenlijk op te lossen. Maar ook het inwinnen van technisch advies bij een technische installatie- of verduurzamingsexpert is nodig.

Het is goed de volgende technische zaken in overweging te nemen bij verduurzaming:

- Is er laaghangend fruit te plukken? Zijn er technieken die zich op korte termijn terug verdienen die nog niet zijn toegepast?
- Zijn er natuurlijke vervangings- en onderhoudsmomenten waar gebruik van kan worden gemaakt (MJOP)? Als er iets gedaan moet worden, is het goed om dit te combineren met een verduurzamingslag.
- Weeg een integrale (alles in een keer) verduurzaming af tegen een stapsgewijze verduurzaming. Stapsgewijze verduurzaming is mogelijk beter behapbaar en de investering kan zo in delen worden opgesplitst.
- Hoe moet het beheer, het onderhoud en het toekomstig gebruik van het pand worden ingevuld?
- Is het mogelijk om mensen meer bewust te maken van hun gedrag (soft tools) zoals bij de verlichting en de verwarming? Je kunt mensen hierin ook ondersteunen, denk aan een bewegingssensor op het toilet of een kantoorruimte waardoor het licht uit gaat bij geen beweging, waarschuwingsbordjes, etc.

- Wordt er rekening gehouden met de volgorde van de verduurzamingsmaatregelen? Het aanbrengen van zonnepanelen op een dak dat over 5 jaar opnieuw bedekt moet worden, werkt niet. Evenmin het aanbrengen van een laagtemperatuursysteem (bijvoorbeeld een warmtepomp) terwijl het pand nog niet goed is geïsoleerd.
- Wordt er integraal gekeken? Verschillende gebruikers van een pand hebben verschillende wensen. Maar het pand en de installaties moeten wel allemaal aansluiten op al die wensen.
- Is er nagedacht over een plan voor het aanpassen van het gebouw terwijl het in gebruik is? Eigenaar en de (onder-) huurders/gebruikers moeten hier hele goede afspraken over maken.

Bespaaracties zijn vaak binnen vijf jaar terug te verdienen. Soms ontbreken de technische gegevens om energie te gaan besparen. Er is bijvoorbeeld geen data beschikbaar over het energieverbruik. Als de retailer tevens eigenaar van het pand is, dan speelt dit probleem minder. Maar in een gebouw waar gebruikskosten over verschillende schijven lopen en/of er meer (onder-)huurders zijn, dan is het plaatsen van een energiemonitoringsysteem (EBS) vaak een eerste belangrijke technische stap. Een EBS (al dan niet met sub-bemetering) is een van de maatregelen uit het Activiteitenbesluit Informatieplicht Energiebesparing. Op de site van RVO en die van het Vakcentrum kunt u meer informatie vinden over de informatieplicht.

Zonnepanelen

Los van de juridische (natrekking) en financiële consequenties (panelen huren/leasen of zelf kopen) die het aanbrengen van zonnepanelen op panden met zich mee brengen, zijn er de volgende technische randvoorwaarden waar je aan moet denken bij zonnepanelen op het dak van een gebouw.

- de dakconstructie moet het gewicht van de zonnepanelen goed kunnen dragen;
- de installatie moet gelegd worden in lijn met het onderhoudsplan van het dak / de dakbedekking waar het op wordt geplaatst;
- de geleverde energie moet goed in te zetten zijn voor eigen gebruik, opgeslagen of geleverd kunnen worden aan het net;

- er zijn bij het plaatsen van zonnepanelen extra risico's op het gebied van brandveiligheid;
- de verzekeraar eist vaak een extra controle, certificaat, rapporten, berekeningen of (garantie-)verklaringen in verband met de plaatsing van zonnepanelen.



Pas op voor hinder!

Uit artikel 5:37 BW volgt dat de eigenaar van een erf niet in een mate of een wijze die volgens artikel 6:162 BW onrechtmatig is, aan eigenaars van andere erven hinder mag toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun. Of er sprake is van onrechtmatige hinder is volgens rechtspraak van de Hoge Raad afhankelijk van de aard, de ernst en de duur van de hinder en de daardoor aangebrachte schade in verband met de verdere omstandigheden van het geval, waaronder ook de plaatselijke omstandigheden.

Een warmtepomp is goed voor het milieu en verlaagt de energierekening. Steeds meer mensen en bedrijven nemen daarom een warmtepomp. Maar warmtepompen maken best wel geluid. Vooral de lage tonen van de buitenunit kunnen de nachtrust van personen

verpesten. Sinds 2021 gelden er dB eisen aan warmtepompen. De Nederlandse Stichting Geluidshinder adviseert een maximum van 30 dB.

Zonnepanelen kunnen soms ook hinder opleveren. Soms kunnen zonnepanelen bijvoorbeeld lichtinval verhinderen of een grote schaduw (zeker in de winterperiode) veroorzaken waar burenlust van kunnen hebben.

Tot een zekere mate dienen buurtbewoners wel het een en ander van elkaar te dulden.



e. Organisatiestructuur

In de situatie dat de retailer tevens eigenaar van het pand is, hoeft er veelal geen aparte organisatiestructuur of overlegstructuur opgezet te worden om te gaan verduurzamen. Alles is dan immers in één hand.

Zijn er echter meerdere huurders of is er een onderhuurder dan kan het verduurzamen gezien alle juridische, financiële en technische aandachtspunten best complex worden. Het is dan goed om te kijken of er een vaste overlegstructuur moet komen voor het afstemmen van de juridische, financiële en technische aspecten. Of er sprake is van het doorvoeren van slechts één verduurzamingsmaatregel of meerdere tegelijk, heeft ook invloed op het besluit om wel of niet een organisatiestructuur op te zetten. Ook de eventuele overlast voor de (onder-) huurder(s) en omwonenden kan aanleiding zijn om een goede overlegstructuur op te zetten voor de beoogde activiteiten.

Soms is er al een bepaalde organisatiestructuur aanwezig ten aanzien van het onderhoud en de exploitatie van het vastgoed. De volgende afwegingen kunnen helpen om tot een goede organisatiestructuur te komen voor verduurzaming:

- Welke structuur is aanwezig?
- Is de reeds aanwezige organisatiestructuur passend voor de mogelijke verduurzamingsplannen of vormt deze belemmeringen?
- Kan er voor een andere structuur gekozen worden?

Of wel of niet veel informatie ingezameld moet worden of dat er een organisatiestructuur moet worden opgezet, hangt helemaal af van de situatie. Zodra sprake is van meer (onder-) huurders en (deel-)eigenaren dan wordt de opgave complexer en ook het informatie vergaren diffuser/verdeeld. Transparantie is belangrijk om te komen tot een goede beoordeling ten aanzien van de verduurzamingsopgaven en het bijbehorende kostenplaatje. Een goede overlegstructuur kan daarbij helpen.



¹⁰ <https://zetookdeknopom.nl/wat-zijn-mijn-verplichtingen>

<https://www.vakcentrum.nl/actueel/2023/openbaar/04-april/26-04-2023-informatieplicht-energiebesparing-belangrijke-wijziging-voor-verhuurders>

Het gesprek

Degene die wil gaan verduurzamen is meestal de initiator tot het gesprek. Vaak is dit de eigenaar van het pand. Dit neemt niet weg dat het goed is om als (onder-)huurder (ook) het initiatief tot verduurzaming te nemen. Ben je als winkelier de eigenaar van het gebouw en zijn er geen andere gebruikers (huurders), dan is een gesprek in de meeste gevallen niet nodig. Je kunt dan immers zelf alles bepalen.

Voor de meer complexe situaties waar meer belanghebbenden bij betrokken zijn, is het belangrijk dat pas na het informatie verzamelen het inhoudelijke gesprek met elkaar wordt aangegaan. Mogelijk is nog niet al de informatie in een keer boven water te krijgen. Maak dan eerst afspraken over hoe alsnog het complete plaatje verkregen kan worden en wie welke informatie alsnog zal aanleveren. Is op enig moment toch een zo goed als mogelijk beeld verkregen van de gehele situatie (juridisch, financieel en technisch), dan is het tijd om de inhoud in te duiken.

Het onderstaande is van toepassing op de meer complex verduurzamingsopgaven waarbij meerdere belanghebbenden betrokken zijn. Maar het kan ook bij een simpelere verduurzamingsopgave goed zijn om kennis te nemen van de onderstaande adviezen.



Onderhuur

Wil je als winkelier het verduurzamen (initiëren) en is er sprake van onderhuur, dan heeft de retailer als onderhuurder meestal alleen direct contact met de verhuurder en niet ook geregeld met de eigenaar van het pand. In die situatie kan het verstandig zijn eerst in overleg te treden met de verhuurder en pas in tweede instantie met de gebouweigenaar. Jouw contractuele relatie is immers met de verhuurder en niet met de gebouweigenaar.

Het is belangrijk dat de initiator van het traject en het gesprek zorgt voor enthousiasme bij het presenteren van de voor- en nadelen van eventuele verduurzamingsmaatregelen. Hierbij wordt vaak gebruik gemaakt van vergelijkbare projecten als presentatiemateriaal. Verduurzaming gaat niet vanzelf. Partijen moeten geprikkeld worden en het nut zien. Een enthousiaste initiator/eigenaar is de sleutel. Soms kan een verschil tussen partijen op het gebied van kennis, expertise of financiële middelen het wel moeilijker maken om gezamenlijk stappen te zetten om te verduurzamen.

Voor een succesvol project zijn in ieder geval de volgende randvoorwaarden van belang:

- **Iedereen moet willen**

Het belangrijkste aspect voor het slagen van een project is dat partijen met elkaar om de tafel willen gaan. Als er iemand bij zit die niet wil, dan wordt het erg lastig om te verduurzamen. Er moet een gezamenlijk verantwoordelijkheidsgevoel aanwezig zijn, wil een verduurzamingstraject kunnen slagen. Zeker in een gebouw met verschillende typen partijen (eigenaren, (onder-)huurders en overige gebruikers (bijvoorbeeld personeel)). Hoe meer sprake is van een intrinsieke motivatie en gezamenlijke ambities, al dan niet gepaard met externe stimulansen (zoals bijvoorbeeld wet- en regelgeving) hoe meer kans van slagen een project heeft.



- **De meerwaarde van het project moet duidelijk zijn**
Als bij elke deelnemer in basis de wil aanwezig is om te verduurzamen, dan kan beter samen tot oplossingen gekomen worden die passend zijn voor de situatie. Er kan dan ook verder gekeken worden dan alleen maar naar de energiebesparing. Er is vaak nog meer waarde uit een verduurzamingstraject van vastgoed te halen. Mogelijk vergroot de verduurzaming de taxatie-/ vastgoedwaarde van het gebouw of wordt het beter verhuurbaar. Maar denk ook aan meerwaarde voor het milieu. Bijvoorbeeld een dak met sedum-bepanting erop geeft naast extra isolatie ook een ecologische meerwaarde. Daarnaast kun je denken aan intellectuele, sociale en emotioneel/ culturele meerwaarde. Maar ook kan je project dienen als voorbeeldfunctie en een zekere marketing waarde vertegenwoordigen of verbetering van de wijk of buurt tot gevolg hebben.
- **Creativiteit met financiering**
Zodra het gesprek gaat over verduurzaming van vastgoed dan gaat het gesprek ook over de kosten. Het is bij de verduurzaming van vastgoed belangrijk om creatief te zijn met de financiering. In dit verband worden vaak de eventuele restwaardes, de verschillende afschrijvingsmethoden en mogelijke overheidssubsidies en fiscale regelingen in overweging genomen om tot een goede business case te komen. Soms kan crowd-funding financieel ruimte bieden. Bedenk daarnaast dat verduurzaming nog positieve neveneffecten kan hebben. Het kan leiden tot hogere huur- of verkoopprijzen van onroerend goed.
- **Er is een helder aanspreekpunt / een trekker / een eindverantwoordelijke**
Het is belangrijk dat er een vast aanspreekpunt is voor verduurzamingsprojecten. Vaak bestaat het verduurzamingstraject uit meerdere projecten, het is daarom belangrijk dat er iemand is met een totaaloverzicht die zich bovendien verantwoordelijk voelt. Vaak is dit de eigenaar, omdat daar het grootste belang ligt en vaak het initiatief vandaan komt. Het is daarbij belangrijk dat degene die de rol van eindverantwoordelijke op zich neemt zich blijft inleven in de posities van alle betrokkenen en op beslismomenten tijdig in overleg treedt met alle betrokkenen en ze meeneemt in de te nemen stappen.
- **Transparantie ten aanzien van de win-win situatie**
Het is goed voor het onderlinge vertrouwen om de verwachtingen en zorgen en de voor- en nadelen open en eerlijk met elkaar te delen. Alle partijen moeten worden voorzien van alle benodigde informatie en inzicht krijgen in de verschillende beweegredenen voor het verduurzamen. Merk je gedurende de overleggen dat er informatie lacunes zijn, probeer die dan eerst aan te vullen voordat je verder praat.

Wordt aan de bovenstaande randvoorwaarden voldaan, dan is een succesvol project eerder binnen handbereik. Vervolgens is het belangrijk voor het inhoudelijke proces om een gezamenlijk einddoel vast te stellen en om te komen tot een plan met een realistisch tijdsplan. Bij de meer complexe verduurzamingstrajecten kunnen hiertoe de volgende stappen (a. t/m d.) worden doorlopen om alles inhoudelijk zoveel mogelijk en in gezamenlijkheid op een lijn te krijgen.

a. Missie en visie

Eventueel kan met behulp van een workshop met alle betrokkenen gekomen worden tot een gezamenlijke missie en visie. Hierbij kan zoveel mogelijk al het gewenste duurzaamheidsniveau worden beschreven. Er zouden in zo'n traject bijvoorbeeld gezamenlijke ambities geformuleerd kunnen worden ten aanzien van energiebesparing, circulariteit, flexibiliteit, CO₂-uitstoot, biodiversiteit, ruimtebesparing, etc. Waar dat mogelijk is, is het goed om daaraan een lange termijn visie op de vastgoedportefeuille / total cost of ownership (TCO) te koppelen. De natuurlijke vervangingsmomenten uit het MJOP kunnen helpen om een tijdsplan uit te stippen. Een goed inzicht in de meerwaarde kan helpen om de ambities te vormen.

Met het bepalen van een missie en visie kun je het draagvlak vergroten en heldere uitgangspunten voor de verdere uitwerking van de plannen bepalen. Met behulp van een korte schriftelijke enquête of mondelinge raadpleging kunnen de wensen van de gebruikers (klanten, personeel, etc.) geïnventariseerd worden.

b. Reikwijdte bepalen

Op basis van analyse van de bestaande situatie en de geformuleerde missie en visie kunnen vervolgens de inhoudelijke onderwerpen worden bepaald. Wat wil je allemaal bereiken? De inhoudelijke randvoorwaarden kunnen organisatorisch van aard zijn, juridisch, financieel en technisch. Bij het bepalen van deze randvoorwaarden is het belangrijk ook de toekomstige situatie mee te nemen. Er worden namelijk beslissingen genomen die lang kunnen doorwerken in de tijd. In deze fase worden al gezamenlijk keuzes gemaakt.

c. Planvorming

Als de missie en visie (ambities) en de reikwijdte (omvang) duidelijk zijn kan er een plan worden uitgewerkt. Bij de planvorming komen vragen aan bod als:

- Wie gaat straks de opdracht(en) voor de verduurzaming verstrekken? Vaak zal dit de eigenaar/verhuurder zijn. Het is belangrijk om de verschillende rollen binnen het plan vast te stellen met de daarbij behorende taken, verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden. Het kan organisatorisch eenvoudiger zijn als een persoon of organisatie alles op zich neemt.
- Wat zijn de wensen en wat is de gewenste invulling van de gebruiksfuncties? Deze kunnen in de loop ter tijd veranderen. Het is dan goed toch al zoveel mogelijk een inschatting te maken van toekomstige ontwikkelingen.
- Hoe ga je om met verstoringen in de bedrijfsactiviteiten?
- Zijn er gezamenlijke ruimten? Welke afspraken gelden daarvoor en hoe worden de kosten gedeeld en het gebruik ervan inzichtelijk gemaakt?
- Is er tijdig tijdelijke huisvesting elders nodig voor bepaalde activiteiten of gebruikers?
- Is het mogelijk bepaalde werkzaamheden in de nacht of op een ander rustig tijdstip te doen zodat de overlast voor klanten of omwonenden minimaal is? Het is belangrijk om te komen tot een heldere en vooral ook realistische planning. Neem daar bijvoorbeeld in mee dat er krapte kan zijn op de arbeidsmarkt in de bouw en dat bepaalde materialen of installaties niet altijd direct snel leverbaar zijn.
- Het is goed dat eventuele risico's in beeld zijn gebracht en dat bepaald is welke beheersmaatregelen nodig zijn en wie deze bewaakt.
- Is het nodig om de omwonenden en klanten van de plannen en activiteiten op de hoogte te stellen? Zo ja, hoe kan dit het beste worden gedaan en wanneer?
- Mogelijk moeten er aanvullende afspraken gemaakt worden over bijvoorbeeld onderhoud, schoonmaak, verbruik en het bemeteren, de veiligheid en het afval met mede gebruikers.
- Denk goed na over eventuele (vervroegde) uittrekders uit het plan en maak daarover afspraken.
- Denk na over een eventuele groei/krimp van het aantal gebruikers/(onder-) huurders in het pand en de relatie met duurzame installaties.

d. Kick-off

Als het plan klaar is kunnen de derden belanghebbenden via een kick-off bijeenkomst worden geïnformeerd over de aanleiding, de plannen en het verduurzamingsproces. Vaak wordt zo'n bijeenkomst georganiseerd om, naast het informeren van betrokkenen, het draagvlak te vergroten en om iedereen te enthousiasmeren.

Maar denk bijvoorbeeld ook aan marketing voor je winkel of andere ludieke mogelijkheden voor profilering. Een energie besparingswedstrijd helpt bijvoorbeeld een gezamenlijk verantwoordelijkheidsgevoel te creëren en daarmee neem je de gehele organisatie of andere externe partijen mee in de besparingen.

Afspraken maken en vastleggen

Als alle beslissingen en afwegingen in één hand liggen, bijvoorbeeld in de situatie waarbij de retailer tevens eigenaar is, dan zijn de navolgende handelingen meestal niet nodig. Bij de complexere verduurzamingsopgaven is het van belang om de gemaakte afspraken onderling af te stemmen, goed uit te werken en vast te leggen.

Bij de grote projecten kan een gezamenlijke ambitie om een bepaald doel te bereiken vastgelegd worden in een intentieovereenkomst. Zo'n overeenkomst draagt bij aan duidelijkheid, verantwoordelijkheid en betrokkenheid bij het proces omdat je het doel, de ambitie en de visie expliciet maakt. Als alle gebruikers en betrokkenen ondertekenen ontstaat een zekere verbinding en commitment. Het proces krijgt dan een minder vrijblijvend karakter. Bovendien kan het gezamenlijke ondertekenen van zo'n bijeenkomst benut worden voor een moment voor externe communicatie.

In het verlengde van een intentieovereenkomst zou je een gezamenlijke verduurzamingsovereenkomst kunnen opstellen tussen de eigenaar en de gebruikers (ook met name weer bij grotere projecten). Dit is een contract tussen partijen waarin afspraken zijn opgenomen met betrekking tot de samenwerking. Hiermee wordt het voor alle partijen duidelijk wat hun rechten en plichten zijn binnen het samenwerkingsverband. Zo'n gezamenlijke verduurzamingsovereenkomst kan juridische, financiële, technische aspecten omvatten:

a. Juridisch

Soms is het mogelijk om lopende (onder-)huurcontracten open te breken. Daarnaast staat het de (onder-)huurder en verhuurder vrij om van een modelcontract zoals die van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) af te wijken. Soms komt het voor dat er een (onder-)huurcontract is waar nog geen paragraaf in is opgenomen over duurzaamheid en wie welke maatregelen op wiens kosten zou moeten nemen. In de oudere modelcontracten staat dat er nog niet in. Als er in het huidige huurcontract niets staat over duurzaamheid zijn er twee opties:

1. een allonge toevoegen aan het contract;
2. het bestaande huurcontract open breken en een nieuw contract afsluiten waarin wel duurzaamheidsmaatregelen zijn opgenomen.

Waak er hoe dan ook voor om (onder-)huurcontracten te snel te tekenen. Bij vragen of onduidelijkheden omtrent een (onder-)huurcontract, kunt u altijd contact opnemen met het Vakcentrum voor advies en juridische ondersteuning.

Mogelijk is een energieprestatiecontract naast de lopende overeenkomsten nog een goede aanvulling op reeds lopende contracten. In een energieprestatiecontract worden specifiek de afspraken neergelegd over de te behalen energiebesparing. Vaak is hierbij een derde partij betrokken die garanties afgeeft en zorgt voor een juiste uitvoering.

Bij de complexere verduurzamingsopgaven is het verstandig om niet over te gaan op de realisatie van de verduurzamingsplannen voordat er een rechtsgeldige verduurzamingsovereenkomst is getekend. Leg met name de afspraken over eigendom goed vast. Deze moeten namelijk goed doorwerken in de overeenkomsten die weer met de leveranciers van verduurzamingsmaatregelen worden afgesloten. En omschrijf goed hoe je omgaat met tegenvallers tijdens de uitvoering.

¹¹ Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

b. Financieel

De financiële uitwerking moet duidelijk op papier gezet worden. Hierbij moet een budget zijn bepaald en vastgesteld die ook rekening houdt met indexeringen (mits toepasselijk). Het is belangrijk dat de financiering voor alle betrokken partijen inzichtelijk is en dat daarnaast ook de oplossingen voor de split-incentive (meestal een fixed fee) is meegenomen in de afspraken. Hierbij moet ook gedacht worden aan eventuele aspecten met betrekking tot meerwaarde en de (kostenbesparende) elementen die uit het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) aan het project worden toegevoegd.

Duurzaamheidsverslag en SSK-keurmerk

Onderbouwde transparantie over je duurzaamheid, wordt steeds belangrijker. Voor klanten, maar ook voor potentiële investeerders, is het belangrijk om het kaf van het koren te kunnen onderscheiden op het gebied van duurzaamheid. Binnenkort moeten grote bedrijven jaarlijks verplicht op grond van de CSRD een uitgebreid duurzaamheidsverslag opstellen en publiceren. Kleinere bedrijven kunnen op basis van vrijwilligheid een lichtere versie van zo een verslag uitbrengen. Zo een (vrijwillige) duurzaamheidsrapportage geeft investeerders en andere belanghebbenden de benodigde inzichten in de stand van de duurzaamheid van een retailer.

SSK-KEURMERK

Naast het duurzaamheidsverslag kun je ook denken aan groene keurmerken, zoals het SSK-keurmerk. Door deelname aan het SSK-keurmerk ben je naar de buitenwereld aantoonbaar bezig met het verduurzamen van je onderneming. Dit wekt vertrouwen en dit vertrouwen wordt beloond door banken met bijvoorbeeld een korting op een lening.



c. Technisch

Vaak wordt een plan uitgewerkt in een vraagspecificatie en/of een ontwerp en bestek waarop een expert, installateur of aannemer vervolgens de offerte kan baseren. De uitvraag moet onder andere rekening houden met de fysieke zichtbaarheid van de verduurzamingsmaatregelen, eventueel geluidsoverlast of andere hinder en eventuele vergunningen die nodig zijn.

Hierbij is aandacht nodig voor de (technische) monitoring van de duurzaamheidsmaatregel(en). Hier horen eventuele resultaatsverplichting voor de uitvoerende partijen aan bod te komen, de beheerfase (bijvoorbeeld het onderhoud), de technische haalbaarheid en de exploitatie.

Realisatie, ingebruikname en bewaking/beheer

Is het verduurzamingsplan volledig uitgewerkt en zijn alle afspraken goed vastgelegd, dan kan overgegaan worden op de uitvoering. De gekozen partij(en) start(en) met het uitvoeren van de verduurzamingmaatregel(en).

Als sprake is van een complexer verduurzamingstraject dan is het goed dat er bij de uitvoering continu aandacht is voor de projectorganisatie (wie doet wat en de verschillende rollen van betrokkenen). Indien nodig, is het goed om voor specifieke onderwerpen/deelprojecten adviseurs in te schakelen (juridisch, projectmatig, financieel of technisch).

Het is dan ook goed om geregeld te toetsen of de uitvoering voldoet aan de vastgestelde afspraken vanuit het plan. Eventuele afwijkingen moeten leiden tot bijstellingen in het werk en/of van de vastgestelde documenten.

INSTALLATIES

Bij verduurzamingsprojecten worden soms ingewikkelde installaties geplaatst. Hierbij is het van belang dat via een opleverdossier van de leverancier/installateur een goede overdracht plaats vindt ten aanzien van beheer en onderhoud van deze nieuwe installaties.

MONITORING

Er worden nog wel eens meters geplaatst die niet worden uitgelezen of installaties worden niet meer gecontroleerd op hun werking. Het is daarom goed om het uitlezen van de meters en het monitoren van de installaties te beleggen bij iemand die verantwoordelijk te houden is. Het monitoren en analyseren van de meetgegevens kan leiden tot extra besparingen en preventieve onderhoudsmaatregelen die op de lange termijn kostenbesparend werken. Dit geldt temeer als er sprake is van een shared-incentive met een omslagpunt. Er moet dan goed gemonitord worden wanneer de kosten zijn terugverdiend uit de energiebesparingen en de fixed-fee kan worden bijgesteld.

Begrippenlijst

CROWDFUNDING

Letterlijk betekent crowdfunding: geld binnenhalen bij het grote publiek. Zoveel mogelijk mensen worden op de hoogte gesteld over de plannen en vervolgens gevraagd of zij daar geld in willen steken. Dit gaat via een online crowdfundingplatform waarvoor een campagne wordt aangemaakt.

DUURZAAMHEID

Duurzaamheid is een breed begrip. Deze publicatie richt zich met name op de gebouw- en gebruikgebonden energiebesparing. Het is echter belangrijk om in de volle breedte te kijken naar verduurzaming van het vastgoed, zoals flexibiliteit, natuur inclusief en circulariteit.

EIGENDOM

Eigendom is het meest omvattend recht dat een individu of organisatie op een zaak kan hebben. Het volle eigendom omvat zowel het juridische en economische eigendom op een zaak. De volle eigenaar heeft de bevoegdheid om het vastgoed met uitsluiting van ieder ander te gebruiken. Het onderhoud, herstel en vervanging van het vastgoed is bij het volle eigendom primair de verantwoordelijkheid van de eigenaar.

Er is sprake van economisch eigendom als een individu of een rechtspersoon het genot heeft van een object, de kosten en lasten betaalt en belang heeft bij de waardeontwikkeling (het risico draagt). Echter, dit individu of de rechtspersoon heeft het object niet juridisch geleverd gekregen. Economisch eigendom is alleen zichtbaar in het kadaster als dit is vermeld in de hypotheekakte.

ENERGIEMONITORINGSYSTEEM

Voor een goede energiemonitoring heb je meters en tussenmeters (hardware) nodig die verbonden zijn aan het Gebouw Beheer Systeem (GBS). Daarnaast is software nodig voor maatwerk en een uitgebreid Energieregistratie en -bewakingssysteem (EBS). Er moet bovendien iemand zijn die verantwoordelijk is voor het gehele systeem en die de gegevens interpreteren kan. Iemand die de meterstanden opneemt en die de trends in het energieverbruik bekijkt, analyseert en nodig acties uit zet.

ENERGIEPRESTATIECONTRACT

In een energieprestatiecontract (EPC) staan afspraken met een uitvoerende partij van energiediensten. De kern van een energieprestatiecontract zijn de afspraken over te behalen energiebesparingen. De uitvoerende partij geeft hierover garanties. De duur van een EPC kan verschillen van 3 tot en met 20 jaar. Afhankelijk van de situatie wordt de financiering van de maatregelen geregeld door de opdrachtgever of de uitvoerende partij.

ERFPACHT

Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter (meestal de huurder) de bevoegdheid geeft om een onroerende zaak van de erfverpachter (meestal een gemeente of gebouweigenaar) te houden en te gebruiken. Het recht van erfpacht wordt via een notariële akte vastgelegd.

EXPLOITATIEKOSTEN

Exploitatiekosten zijn alle kosten die (dagelijks) worden gemaakt om een onderneming te runnen. Het gaat in feite om alle onkosten die binnen de onderneming worden gemaakt, bijvoorbeeld de kosten voor het personeel, huisvesting, brandstoffen en het onderhoud van en afschrijving op machines en apparaten.

Vakcentrum Expertise Dossier

MEERJAREN ONDERHOUDSPROGRAMMA

Een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is een rapport waarin staat wanneer welk onderhoud plaats moet plaatsvinden en wat de kosten hiervan zullen zijn. Dit rapport kan opgesteld zijn door de eigenaar, de verhuurder, door de (onder-)huurder of tezamen.

NATREKKING

Natrekking is een vorm van eigendomsverkrijging. Door natrekking gaat het eigendomsrecht van de kleinere zaak teniet. De kleinere zaak “verdwijnt” doordat deze een “bestanddeel” wordt van de grotere zaak en daarmee onderdeel van dat eigendomsrecht. Dit betekent dat als je een aanbouw bouwt op de grond van een ander of een installatie neerzet op het gebouw van een ander, deze grondeigenaar of gebouweigenaar door natrekking de juridisch eigenaar wordt van deze aanbouw of installatie.

NETTO CONTANTE WAARDE

De netto contante waarde is het verschil tussen de contante waarde van de inkomende kasstromen en de contante waarde van de uitgaande kasstromen over een bepaalde periode. De netto contante waarde methode kan worden gebruikt om de winstgevendheid van een investering of project te analyseren.

ONDERHUUR

Van onderhuur is sprake als een huurder de ruimte die hij huurt geheel of gedeeltelijk aan een derde in gebruik geeft. De huurder kan hier verschillende redenen voor hebben zoals overtollige vierkante meters, voorsorteren op het staken van de onderneming of het overdragen van bedrijfsactiviteiten of het versterken van de eigen onderneming door een huurder met aanvullende activiteiten of kennis aan te trekken. Het is goed te weten dat er alleen tussen de onderverhuurder en de onderhuurder een contractuele relatie ontstaat. Tussen de hoofdverhuurder (meestal de eigenaar) en de onderhuurder ontstaat er geen contractuele relatie. De onderhuurovereenkomst is een “gewone” huurovereenkomst waarop alle wettelijke bepalingen voor dat type overeenkomst van toepassing zijn.

OPSTAL

Het opstalrecht is een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander, gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben. Het recht van opstal wordt gevestigd via een notariële akte. Is het opstalrecht niet gevestigd via een notariële akte, dan zal er gewoon natrekking plaatsvinden.

REVOLVEREND FONDS

Bij een revolverend fonds is sprake van een constructie waarbij financiële middelen beschikbaar worden gesteld in een zodanige vorm dat de middelen terugbetaald dienen te worden en rente betaald moet worden over de middelen.

SHARED-INCENTIVE

In traditionele huurcontracten is de gebouweigenaar verantwoordelijk voor onderhoud en investeringen aan het gebouw en de gebouwinstallaties. Dit betekent dat investeringen in bijvoorbeeld zonnepanelen, een warmtepomp of duurzame installaties, voor rekening van de eigenaar komen. Door afspraken te maken in het huurcontract, of bovenop het huurcontract, maken eigenaren en huurders van een gezamenlijke duurzaamheidsdoelstelling een ‘shared-incentive’, een gedeeld motief. Op deze manier halen met name de gebouweigenaren voldoende financieel voordeel uit het verduurzamen van hun panden.

SPLIT-INCENTIVE

In traditionele huurcontracten is de gebouweigenaar verantwoordelijk voor onderhoud en investeringen aan het gebouw en de gebouwinstallaties. Dit betekent dat investeringen in bijvoorbeeld zonnepanelen, een warmtepomp of duurzamere installaties, voor rekening van eigenaar komen. De huurder betaalt de energierekening. In het geval van de warmtepomp of bij zonnepanelen, heeft de huurder het voordeel in de vorm van een lagere energierekening. Gebouweigenaren halen zo onvoldoende financieel voordeel uit het verduurzamen van hun panden, waardoor ze minder geneigd zijn om deze maatregelen door te voeren. Dit wordt ook wel split-incentive genoemd.

TOTAL COST OF OWNERSHIP

De Total Cost of Ownership (TCO / de levensduurcyclus) is het totaalbedrag aan kosten voor de aanschaf en het bezit van een product of dienst gedurende de hele levenscyclus/gebruikscyclus. Behalve de aanschafprijs reken je alle kosten mee vanaf het moment van aankoop tot het moment dat je er afstand van doet. Zo breng je de kosten van zakendoen met een bepaalde leverancier systematisch in kaart. Vervolgens kijk je niet alleen naar kostenreductie bij die leverancier, maar bekijk je ook wat je binnen je eigen organisatie kunt doen om kosten te besparen. TCO is een onderdeel van kostenmanagement. Kosten die onderdeel zijn van de TCO zijn bijvoorbeeld:

- Onderhoudskosten
- Reparatiekosten
- Afschrijvingen
- Verzekeringen
- Belastingen
- Financieringskosten
- Kosten voor training en scholing
- Personeelskosten

VERENIGING VAN EIGENAREN

Een vereniging van eigenaars of vereniging van eigenaren (VvE) is een rechtspersoon die de gemeenschappelijke belangen van appartementseigenaars behartigt. Een VvE voert het beheer over de gemeenschap en zorgt voor de naleving van de regels.

VRUCHTGEBRUIK

Vruchtgebruik is het recht om andermans (deel van een) vermogen te gebruiken en hier 'van de vruchten te genieten'. Het begrip kan dus letterlijk worden opgevat: het recht om de vruchten van een boom te gebruiken. Vruchtgebruik is meestal van toepassing op een onroerende zaak (woning) of een vermogen. De vruchtgebruiker profiteert dan van de rente of het gebruik van het pand.

Vruchtgebruik ontstaat door vestiging of verjaring. De vestiging gebeurt vaak bij notariële akte. Dat kan bijvoorbeeld in een testament zijn, een schenkingsakte of een akte inzake verkoop van de eigendom. De verjaring houdt in dat een situatie die feitelijk gelijk is aan het vruchtgebruik, lang genoeg voortduurt.



T (0348) 41 97 71

E info@vakcentrum.nl

I www.vakcentrum.nl

Dit is een uitgave van het Vakcentrum voor zelfstandige retail ondernemers.

De informatie in deze leidraad is met grote zorgvuldigheid samengesteld door het Vakcentrum. Aan de inhoud van deze leidraad kunnen geen rechten of aanspraken ontleend worden. Mocht u vragen of opmerkingen hebben ten aanzien van deze leidraad, dan kunt u contact met ons opnemen via: reactie@vakcentrum.nl.

2023/11