

Groen huren biedt voordelen voor retailers en verhuurders

Duurzaamheid is een bepalende factor

Duurzaamheid is sterk in opmars in de vastgoedwereld. Waar het enkele jaren geleden nog werd gezien als hype, weten we nu wel beter; duurzaamheid wordt meer en meer een bepalende factor. In Nederland is een goede start gemaakt, vooral in de kantorenmarkt door de stuwende kracht van de Rijksoverheid. In de winkelvastgoedmarkt is minder te merken van de overheid als katalysator.

Vastgoedbeleggers richten zich op een lange termijn

Als marktpartijen voelen wij de noodzaak om duurzaamheid binnen de winkelvastgoedmarkt te stimuleren en waar mogelijk te implementeren. Als vastgoedbeleggers richten wij ons per definitie op de langere termijn en anticiperen hierop in onze doelstellingen. Dan gaat het bijvoorbeeld over stijgende energietarieven en Europese regelgeving voor energieneutrale nieuwbouw in 2020. Daarnaast geloven wij dat door op de korte termijn te investeren in een comfortabele en veiligere winkelomgeving de consument prettiger en langer winkelt.

De consument verandert

Bovendien verandert de vraag van de 'nieuwe consument', zie ook de figuur hiernaast. Retailers gaan zich steeds meer onderscheiden om deze consument te prikkelen, de winkelruimte maakt integraal onderdeel uit van de gewenste identiteit.

Gezamenlijk belang vertalen in samenwerking

Het concreet verduurzamen van winkels betekent het verbeteren van het casco en de technische uitrusting van een winkel. Hierbij is de samenwerking tussen huurder en eigenaar belangrijk. De belangrijkste installaties zijn immers eigendom van de huurder terwijl het isolerende casco van de eigenaar is.

Het duurzaam gebruik van de winkels is uiteindelijk bepalend voor een optimale prestatie van het vastgoed. Het rijgedrag van een Formule 1-coureur in een hybride auto zal immers ook niet tot het gewenste klimaatvriendelijke effect leiden 'uit de folder'.

IVBN-leden hebben gezamenlijk het initiatief genomen om de dialoog aan te gaan met enkele retailers. Dit om af te stemmen hoe we de inrichting en het gebruik van winkelvastgoed kunnen vastleggen in duurzaamheidsafspraken. Wij hebben de voornaamste vragen en opmerkingen van de retailers benoemd in deze leidraad.

OLD CONSUMERS VERSUS NEW CONSUMERS



Doel

Het doel van deze leidraad is om de onderdelen en discussie omtrent groene huurvoorwaarden te benoemen en te adresseren. Het stuk richt zich uitsluitend hierop, dit is een bewuste keuze. We zoeken de gezamenlijkheid om een zo duurzaam mogelijk gebruik en inrichting van winkels te realiseren. De uitdaging is om hier een transparante en eerlijke samenwerking in te vinden. Door middel van deze leidraad wordt hierin een voorzet gegeven door de basiselementen van een green lease te ontkleden van de juridische taal en enkel op de merites te beoordelen.

People, Planet, Profit staat voor de sociale, milieukundige en economische aspecten van duurzaamheid

In de uitwerking is gekozen voor vijf basiselementen voor praktische verduurzaming. Deze komen voort uit de people, planet en profit benadering. Hierna worden deze elementen behandeld. Ook is in de bijlage een aantal voorbeeld bepalingen opgenomen, die een bruikbare uitwerking kunnen zijn van de vijf basiselementen.

Samenwerking

Gezamenlijk belang

Huurder en eigenaar hebben eigen verantwoordelijkheden én belangen bij een winkelruimte. De gemeenschappelijke belangen vormen de basis om te komen tot duurzaamheidsafspraken. Voor beide partijen is het bijvoorbeeld belangrijk dat de energielasten zo laag mogelijk zijn, dat er efficiënt met water en afval wordt omgegaan en dat rendabele duurzaamheidsinvesteringen (korte terugverdientijd) uitgevoerd kunnen worden. Deze gemeenschappelijke basis is de moeite waard om te verkennen en uit te bouwen. Zo wordt samenwerking tussen partijen kansrijker, mits de afspraken op de juiste manier gemaakt worden.

Afspraken helder en meetbaar opschrijven

Met de vijf basiselementen in deze leidraad is een 'menukaart' voorhanden om duurzame bepalingen af te spreken. Indien huurder en eigenaar hierover overeenstemming hebben, kan de precieze uitwerking daarvan in een later stadium volgen. Deze uitwerking moet zo helder en meetbaar mogelijk geformuleerd worden. 'Harde cijfers' van duurzaamheid is een must om de doelstellingen te bepalen en voortgang inzichtelijk te maken, bovendien kan er dan ook beter gekeken worden naar eventuele kostenbesparingen.

Voordeel voor beide partijen

Indien voldaan is aan de twee belangrijkste pijlers onder een succesvolle samenwerking - gezamenlijke belangen en heldere afspraken - dient de uitkomst ook nog eens eerlijk verdeeld te worden. Dat wil zeggen dat beide partijen evenredig aan hun input recht hebben op de kosten en de baten.



De vijf basiselementen van een green lease

1. Data

Wat zeggen retailers hierover?

"Wat gaan jullie dan doen met deze gegevens?"

"Als we dan onze verbruiken kunnen vergelijken met andere winkels uit dezelfde branche kunnen we leren van elkaars verbruik."

Intentie van de afspraak

Om het verbruik te verlagen en kosten te besparen, is het eerste om bewust te zijn van het verbruik en de pieken hierin. De eigenaar kan de retailer ondersteunen, het vertrouwelijk uitwisselen van verbruiksgegevens op het gebied van energie, water en afval is hierbij noodzakelijk.

Inhoudelijk kader van de afspraak

Zowel huurder als eigenaar hebben er baat bij wanneer de verbruiksgegevens van energie, water en afval beschikbaar zijn en hierdoor de verbruikskosten kunnen worden verlaagd.

Praktische implementatie

Het efficiënt uitwisselen van verbruiksgegevens door:

Eigenaar: verbruik data vertrouwelijk te verzamelen, behandelen en rapporteren

- Eigenaar gaat vertrouwelijk om met de data die hem door de huurder ter beschikking wordt gesteld. Hij zal de gegevens alleen gebruiken om een goed gebouwbeheersysteem te laten draaien.
- Mocht er sprake zijn van de mogelijkheid dat eigenaar de slimme meters kan uitlezen zal hij vreemde verbruiken melden bij de huurder.
- Daarnaast zal eigenaar periodiek een overzicht aan huurder verstrekken, waarin het verbruik van de huurder wordt vergeleken met een referentiegroep.
- Eigenaar zal bovendien de verbruiken van de gemeenschappelijke voorzieningen met de huurders delen.

Huurder: eigenaar mee laten kijken in de verbruiksgegevens van het gehuurde.

- Toestemming voor opvragen gegevens uit slimme meter(s), of periodiek de data ter beschikking stellen.
- Opstellen van een vergelijking voor winkel - hoe verhoudt het verbruik zich tot (anonieme) branchegenoten in dezelfde periode?

2. Energie

Wat zeggen retailers hierover?

"Eerst was er terughoudendheid, nu weten we dat koel- en vriesmeubelen afdekken positief wordt gewaardeerd door klanten, ze begrijpen het."

"Moet de winkeldeur echt dicht? Verdien ik dit wel terug in mijn energiekosten?"

Intentie van de afspraak

Zorg dragen voor een energiezuinige inrichting en gebruik van winkels en winkelcentra.

Inhoudelijk kader van de afspraak

Eigenaar en huurder sturen aan op:

- Een energiezuinig gebruik van het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimte. Hiertoe worden afspraken gemaakt die zowel betrekking hebben op de inrichting van deze delen als de wijze waarop deze worden gebruikt.
- Het toepassen van duurzame energie daar waar financieel en technisch mogelijk.

Praktische implementatie

Het beperken van de energievraag door:

Eigenaar: zorg dragen voor een goed casco (isolatie) en energiemanagement van het centrum:

De energieprestatie norm voor gebouwen (EPG) is de nieuwe bepalingmethode voor de energieprestatie van gebouwen

- Met behulp van de 'Schilindicator' (conform EPG) een gewenste minimale waarde vast te stellen voor de kwaliteit van het casco.
- Kiezen voor energiezuinige opties voor bijvoorbeeld de algemene verlichting, liften en roltrappen. Uitgangspunt hierbij is een terugverdiendtijd korter dan 5 jaar.
- Optimaal energiemanagement, waarbij duidelijk is welke energiestromen wanneer door het winkelcentrum lopen. Hiermee wordt gezorgd dat installaties niet langer dan noodzakelijk in werking zijn.



Huurder: maatregelen in de winkelinrichting en het gebruik van installaties beperken:

- Maatregelen met een terugverdientijd korter dan 5 jaar worden standaard toegepast in de winkel, dit kan zowel verlichting als apparatuur en installaties betreffen. Voorwaarde is dat er geen commerciële beperkingen ontstaan.
- Beperken van onnodig gebruik van energie; bijvoorbeeld voor en na openingstijden tweederde van de verlichting uitschakelen.

Samen: zoeken naar energiezuinige oplossingen:

- Energiebesparende maatregelen waar alle huurders van een centrum baat bij hebben uitvoeren en terugverdienen via de servicekosten verrekening.
- Opleidingstrajecten voor medewerkers in energiebesparing.
- Afstemmen van verlichting op sluitingstijden.
- Investeringsconcepten zoeken voor het toepassen van duurzame energie.

3. Water

Wat zeggen retailers hierover?

"Besparen op (drink)water wordt steeds belangrijker vanwege schaarste en kosten."

"Wij verbruiken niet veel water."

In de Telegraaf van 3 oktober 2012 wordt gewezen op een toekomstig tekort aan drinkwater. Dit tekort ontstaat door rivieren die in de toekomst te vuil zijn om nog te kunnen zuiveren. Het RIVM en Deltares komen tot deze conclusie

Intentie van de afspraak

Zorgdragen voor een zuinig gebruik van drinkwater, beperking van afvalwater en een goede omgang met hemelwater in winkel(centra).

Inhoudelijk kader van de afspraak

Hoewel water in Nederland (nog) niet wordt gezien als een urgent onderwerp, is schoon drinkwater een schaars goed en de kosten van het zuiveren nemen toe. Daarnaast komen steeds vaker hevige regenbuien voor, een betrouwbare hemelwater afvoer of tijdelijke opslag is essentieel om gevolgschade te voorkomen.

Praktische implementatie

Het reduceren van drinkwatergebruik en het creëren van goede afvoer en (tijdelijke) buffering van hemelwater door:

Eigenaar: zorgdragen voor een goede afvoer (en zo mogelijk tijdelijk opslaan en/of gebruiken) van hemelwater (parkeerdekken, daken etc.).

- Toepassen van een afkoppeling van hemelwater en zorgen voor een geleidelijke afstroom van regenwater vanaf het dak, bijvoorbeeld middels een groendak.
- Rekening houden met hemelwater in de terreininrichting zodat hevige regen geen schade kan veroorzaken aan winkels.

Afkoppeling van hemelwater betekent dat regenwater niet op het afvalwater riool wordt geloosd

Huurder: maatregelen nemen in de winkel inrichting om het waterverbruik te beperken.

- Maatregelen met terugverdientijd korter dan 5 jaar worden standaard

toegepast in de winkel, dit betreft dan het sanitair, kranen etc. Voorwaarde is dat er geen commerciële beperkingen ontstaan.

Samen: maatregelen nemen in de schoonmaak van winkel(centra) met het oog op beperking van chemicaliën in afvalwater en verminderen van drinkwatergebruik.



4. Afval

Wat zeggen retailers hierover?

"Wij geven al ons afval meteen mee terug aan de transporteur die ons nieuwe goederen komt leveren."

"Indien we door collectief inzamelen niet alleen het milieu kunnen sparen maar ook de kosten, dan is dat een prima maatregel."

Intentie van de afspraak

Een efficiënte inzameling van afval bespaart op de kosten van het bedrijfsafval. Hierbij wordt afval zoveel mogelijk gescheiden om het aandeel restafval te beperken. De kosten kunnen dan lager zijn, omdat de energielast voor het verwerken van gescheiden afval lager is dan bij vervuild materiaal.

Inhoudelijk kader van de afspraak

Grondstoffen worden steeds schaarser en een belangrijke reden hiervan is dat er veel afval wordt gestort of verbrand, terwijl dit goed kan worden hergebruikt. Hierbij kan gedacht worden aan papier, plastic en glas. Chemisch afval heeft juist een grote vervuilende invloed op het milieu wanneer dit niet gescheiden wordt ingezameld. Om deze reden is het belangrijk om afval in gescheiden stromen aan de afvalleverancier aan te bieden.

Praktische implementatie

Het efficiënt inzamelen van afval en beperken van restafval door:

Eigenaar: zorgdragen voor voorzieningen voor efficiënte (gescheiden) afvalinzameling.

- Voorzien in een centrale ruimte waarin afval door retailers gescheiden kan worden verwerkt, bij voorkeur in perscontainers.

In een afval audit worden de werkelijke afvalstromen bekeken, zodat momenten, soorten en hoeveelheden duidelijk worden

Huurder: gebruik maken van afvalinzamelingsmogelijkheden.

- Indien een collectieve voorziening aanwezig is en het (gescheiden) afval kan collectief worden verwerkt dan verdient het de voorkeur dat een retailer hier gebruik van maakt.

Samen: zoeken naar gezamenlijke efficiënte inzamelingsmogelijkheden.

- Een periodieke afval audit organiseren, waarbij gekeken wordt naar de verschillende gescheiden stromen en de mogelijkheden voor het financieel en praktische bundelen hiervan. Dit kan besparingen opleveren van 10-20 procent op de vuilafvoer.
- Voorkomen dat zwerfafval ontstaat in algemene ruimten.
- Zoeken naar inspirerende manieren om zwerfafval in het winkelgebied tegen te gaan, met aansprekende voorbeelden zoals 'Holle Bolle Gijs' uit de Efteling.

5. Winkelinrichting

Wat zeggen retailers hierover?

"Het winkelconcept van de retailer bepaalt mede de prestatie van het winkel(centrum)."

"Waar houdt de zeggenschap van de eigenaar op?"

Intentie van de afspraak

Elke formule heeft zijn eigen identiteit die mede tot uiting komt door de inrichting van de winkel. Bij de inrichting van de winkels kunnen prima duurzame maatregelen worden genomen. Deze mogen niet ten koste gaan van de identiteit van de formule.

Inhoudelijk kader van de afspraak

De eigenaar levert de gehuurde ruimte casco op aan de huurder. Echter vindt dan de actie plaats die erg veel invloed heeft op het uiteindelijke duurzame gebruik, namelijk de afbouw. De huurder kiest zijn eigen materialen, installaties, verlichting en dergelijke. Aan het eind van de verhuurperiode wordt de gehuurde ruimte door de huurder weer casco opgeleverd aan de eigenaar, terwijl er behoorlijk wat onderdelen inzitten die een volgende huurder goed zou kunnen gebruiken.



Praktische implementatie

BREEAM en GPR Gebouw zijn voorbeelden van meetlaten die bepalen hoe duurzaam een gebouw is

Eigenaar: heldere richtlijnen op te stellen voor de inrichting en afbouw.

- Eenduidige prestaties omschrijven in de afbouw reglementen bij de huurovereenkomst. Hierbij gebruik maken van geaccepteerde

meetmethodes zoals BREEAM, GPR Gebouw, Energielabel (Energiekaart).

- Eigenaar kan huurder ondersteunen bij het bepalen van zijn inrichtingsplan en hiervoor hem (laten) adviseren.
- Eigenaar kan er aan het eind van de verhuurperiode voor kiezen de unit niet geheel casco te laten maken.

Huurder: maatregelen in de winkelinrichting te implementeren.

- Het inrichtingsplan en materiaalgebruik voorleggen, waarbij afwijkingen ten opzichte van het afbouw reglement bespreekbaar worden gemaakt. Voorwaarde is dat er geen commerciële beperkingen ontstaan.

Samen: zoeken naar goede afbouw- en inrichtingsmethoden

- Bespreekbaar maken van aanpassingen op afbouw- en inrichtingsplannen.

Investeringsen

Huurder en eigenaar spannen zich gezamenlijk in voor het nemen van rendabele (energie)besparende maatregelen in het winkelcentrum. Dit geldt zowel voor maatregelen in het gehuurde als in de gemeenschappelijke ruimten.

Er zal meestal sprake zijn van een zogenaamde split incentive; de baten komen bij een andere partij terecht dan degene die de investering doet. Om tot duurzaam winkelvastgoed te komen is het belangrijk over de verdeling van de kosten en de baten afspraken te maken zodat beide partijen voordeel kunnen hebben. Zo'n afspraak kan eruit bestaan dat:

- Eigenaar maatregelen aan de servicekostencommissie voordraagt die zich in de servicekosten binnen 5 jaar terugverdienen met een daar bijbehorende financieringsconstructie.
- Huurder en eigenaar zoeken naar financieringsmogelijkheden van energiezuinige oplossingen. Bijvoorbeeld energiezuinige roltrap in de winkel wordt door eigenaar aangebracht, onderhoud met uitzondering van vervanging is voor rekening van huurder. De ruimte wordt dan inclusief roltrap verhuurd, dit wordt in de huurprijs verwerkt.
- Huurder financiert een klimaatinstallatie met een terugverdientijd van acht jaar, terwijl de contractperiode vijf jaar is. Eigenaar en huurder kunnen hierover afspreken dat eigenaar dit deel uiteindelijk overneemt.

Tot slot

De daadwerkelijke uitwerking van de duurzaamheidsafspraken kan per overeenkomst verschillen, de vijf basiselementen vormen een universele basis. Het initiatief voor deze leidraad ligt bij de IVBN, zij kunnen u helpen bij het toepassen van de voorbeeld bepalingen in uw situatie.



Bijlage - Concept groene bepalingen huurder en verhuurder winkels

Algemeen (considerans)

Verhuurder en huurder zijn in de huurovereenkomst overeengekomen dat tussen hen groene bepalingen van kracht zijn met als doel om duurzaam met het gebouw en het interieur om te gaan, het gebruik van energie en water in het gebouw te reduceren en om afval te reduceren en hergebruik te faciliteren. Deze bijlage maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de huurovereenkomst

Artikel 1. Data uitwisseling

Verhuurder is voornemens om voor haar rekening de winkelunit te voorzien van een 'slimme meter' voor elektra en gas (indien van toepassing). Huurder stemt in met het opvragen van verbruikgegevens door Verhuurder. Verhuurder kan op basis van een anoniem vergelijk met deze informatie, danwel uit eigen wetenschap, huurder informeren of aanbevelingen doen ter reductie van energiekosten.

Voorts zullen verhuurder en huurder elkaar wederzijds een overzicht verstrekken van:

- a. Het totale waterverbruik in m³ over het afgelopen kalenderjaar (deze termijn kan in redelijkheid door partijen gezamenlijk worden aangepast);
- b. Het totale afgevoerde en/of gerecyclede afval over het afgelopen kalenderjaar (deze termijn kan in redelijkheid door partijen gezamenlijk worden aangepast)

Beide partijen zullen de hierboven genoemde data vertrouwelijk behandelen en alleen gebruiken om vast te stellen of het gebouw dusdanig duurzaam wordt gebruikt dat de milieupact van het gebouw wordt gereduceerd. De verhuurder zal zorgdragen dat alle partijen die in zijn opdracht het building management verzorgen deze vertrouwelijkheid waarborgen.

Artikel 2. Energie

Huurder zal voor een energiezuinig gebruik van het gehuurde zorgdragen, in ieder geval door het in acht nemen van het volgende:

- a. Het reduceren van de warmte- en koudebehoefte, waarbij het streven is dat maatregelen met een terugverdientijd korter dan 5 jaar genomen worden, waaronder bijvoorbeeld kier- en naaddichting, leidingsisolatie in onverwarme ruimten en een deur of tochtportaal/tourniquet in de winkeltoegang, rekening houdend met commerciële randvoorwaarden en lokale mogelijkheden;
- b. Het reduceren van energiegebruik voor winkelverlichting door een zo efficiënt mogelijke binnenverlichting, uitgaande van een waarde van het opgesteld vermogen van maximaal 35 W/m². Buiten de bedrijfstitijden de binnenverlichting uitschakelen of beperken tot maximaal een derde van bovengenoemd vermogen.
- c. Een zo efficiënt mogelijke buiten en gevelverlichting (w.o. reclame uitingen), uitgaande van een opgesteld vermogen van maximaal 2 W/m². Tussen 23.00 en 7.00 uur dient deze buiten verlichting uitgeschakeld te zijn, voor zover dat redelijkerwijs van huurder kan worden verlangd.

Verhuurder zal zorgdragen voor een goed casco (isolatie) en een goed beheer en onderhoud van zijn eigendommen, met in achtneming van het volgende:

- d. Met behulp van de schilindicator (NEN 7120) of een andere daartoe geschikte methode een reële waarde vaststellen voor het isolatiekwaliteit van het (bestaande) casco, rekening houdend met bouwkundige beperkingen en/of status (monumenten ed.).
- e. Kiezen voor energiezuinige varianten bij vervanging van (buiten)verlichting, liften, roltrappen, tapis roulants ed.

f. Energiemanagement voorzieningen realiseren in een winkel of winkelcentrum, met behulp van bemetering van winkels en algemene aansluitingen.

Verhuurder en huurder treden in overleg over de toepassing en gebruik van groene energie.

Artikel 3. Water

Verhuurder draagt zorg voor voorzieningen waar zij contractueel verantwoordelijk voor is in verband met een goede afwikkeling (afvoer, tijdelijke buffering) van hemelwater van (parkeer)daken. De terrein inrichting wordt zoveel mogelijk gekozen met het uitgangspunt dat hevige regenval geen schade kan veroorzaken aan winkels.

Huurder draagt zorg voor een zo spaarzaam mogelijk gebruik van water in het gehuurde. Hiertoe zal huurder gebruik maken van waterbesparende voorzieningen in het gehuurde. Hieronder wordt bijvoorbeeld verstaan het opnemen van autostop kranen bij wastafels, Dual flush WC's (3/6 liter) en urinoirs met automatische spoeling en/of waterloze urinoirs.

Artikel 4. Afval

Indien de afvalinzameling centraal door verhuurder wordt geregeld, draagt verhuurder zorg voor (ruimte) voorzieningen ten behoeve van een gescheiden afvalinzameling in een winkelcentrum. Huurder zal voor de afvalinzameling of gebruik maken van de aanwezige voorzieningen voor (gescheiden) afvalinzameling van papier, plastic, glas en chemisch afval of in een eigen gescheiden afvalinzameling voorzien.

De huurder en verhuurder zijn samen verantwoordelijk voor het voorkomen van (zwerf)afval;

Huurder en verhuurder streven ernaar om tenminste vijf-jarlijks een interne afval audit te organiseren, welke tot doel heeft de afvalstromen in een winkelcentrum waar mogelijk te verminderen en/of optimaliseren.

Artikel 5. Winkelinrichting

Verhuurder stelt richtlijnen op ten aanzien van de duurzame prestatie van de winkelunit. Dit betreft tenminste het bij aanvang van verhuur verstrekte energielabel.

Huurder zal voorafgaande aan de inrichting van het gehuurde aan verhuurder voorleggen, indien en voor zover van toepassing:

- a. De inrichtingsplannen;
- b. Een lichtplan;
- c. Een overzicht van de overige in het gehuurde te gebruiken installaties ten behoeve van verlichting, klimaatbeheersing en eventuele warenkoeling (apparaat energielabel);
- d. Een overzicht van de in het gehuurde te gebruiken sanitair;
- e. Een overzicht van de gebruikte materialen en materiaal keurmerken (zoals FSC hout) voor de inrichting van het gehuurde.

Uitgangspunt is dat de prestatie (energielabel) van de winkelunit niet achteruit gaat door de gemaakte keuzes in de inrichting.

Artikel 6. Investerings

Huurder en verhuurder spannen zich gezamenlijk in voor het nemen van rendabele (energie)besparende maatregelen in het winkelcentrum. Voor die zaken waarvan de energiekosten gezamenlijk uit de servicekosten worden betaald, worden gezamenlijke investeringen overwogen indien de terugverdientijd gelijk of korter is dan 5 jaar.