

HANDLEIDING

Van split incentive naar shared incentive bij verduurzaming huurvastgoed zorg

Versie 3

Rotterdam, november 2023

Auteurs:

Carmen Cosijn	(Stichting Stimular)
Adriaan van Engelen	(Stichting Stimular)
Marjon Olijdam	(Stichting Stimular)

Overige betrokkenen:

BrabantWonen
BrabantZorg
Lelie zorggroep
Lister
Woningcorporatie SOR
Gebouwinzicht

*Dit rapport is ten behoeve van het
Expertisecentrum Verduurzaming Zorg*



COLOFON

Stichting Stimular is de werkplaats voor Duurzaam Ondernemen. Wij vertalen de groeiende vraag om duurzaamheid naar praktische instrumenten en werkwijzen voor bedrijven, brancheverenigingen, overheden en zorgaanbieders. Wij willen de verduurzaming van bedrijven en organisaties versnellen door kennis en ervaring te delen, onder andere op stimular.nl/doe-het-zelf. Ons doel is dat ondernemers en managers weten wat hun grootste impact op duurzaamheid is en wat de bijbehorende maatregelen gericht op verduurzaming zijn. Kenmerken van onze werkwijze zijn maatwerk, inspirerende samenwerking en heldere communicatie.

Stichting Stimular
Botersloot 177
3011 HE Rotterdam
t 010 - 238 28 28
e mail@stimular.nl
i www.stimular.nl

Tenzij schriftelijk anders overeengekomen blijft het gedachtegoed in dit document eigendom van Stimular en mag het door de opdrachtgever uitsluitend worden gebruikt voor eigen gebruik. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen zijn op al onze diensten onze algemene voorwaarden van toepassing.

I N H O U D S O P G A V E

SAMENVATTING HANDLEIDING	1
1 INLEIDING	2
1.1 Het split incentive knelpunt	2
1.2 Doel van deze handleiding	4
1.3 Voor wie is deze handleiding	4
1.4 Totstandkoming handleiding	5
1.5 Leeswijzer Stappenplan	5
2 STAP 1: VOORBEREIDEN	6
2.1 Vooronderzoek taakverdeling	6
2.2 Agenderen urgentie duurzaamheid	7
2.3 Opvragen plannen voor onderhoud en renovatie	7
3 STAP 2: AFSTEMMEN AMBITIE EN RANDVOORWAARDEN	9
3.1 Opstellen gezamenlijke ambitie	9
3.2 Afspreken randvoorwaarden	10
4 STAP 3: UITWERKEN 'SHARED INCENTIVE'	11
4.1 Formuleren businesscase	11
4.2 Verdelen kosten en baten	12
5 RESULTAAT: UIVOERING VAN DUURZAAMHEIDSMATREGELEN	14
BIJLAGE 1: PUBLICATIES 'SPLIT INCENTIVE'	15
BIJLAGE 2: VOORBEELD DEMARCATIELIJST ONDERHOUDSKOSTEN EN VERVANGINGSINVESTERINGEN	16

SAMENVATTING HANDLEIDING

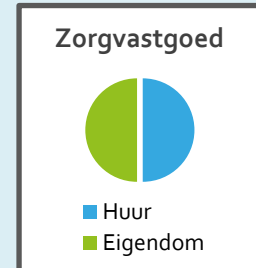
De uitdaging

Samen met de verhuurder afspraken maken voor de verduurzaming van het vastgoed in de zorg.

- Voor 55% CO₂-reductie in 2030 (t.o.v. 1990) zijn veel maatregelen nodig.
- Ongeveer de helft van het vastgoed in de zorg is huur.

Split incentive knelpunt: De eigenaar (verhuurder) investeert niet in maatregelen voor het verduurzamen van het gebouw als alleen de huurder hiervan profiteert (via een lagere energierekening).

Gevolg: Omdat huurder en verhuurder niet met elkaar om de tafel gaan om het split incentive knelpunt op te lossen blijft het verhuurd vastgoed achter in de energietransitie.



Van split naar shared incentive

Ga met de verhuurder in gesprek over de verduurzaming van het vastgoed

De overheid spreekt de huurder aan op de wettelijke Informatieplicht en de eigenaar op de energiebesparingsplicht. De huurder en eigenaar moeten samenwerken.

Stap 1: Voorbereiden

- **Vooronderzoek taakverdeling:** Onderzoek de vereiste wettelijke maatregelen en welke afspraken in het huurcontract zijn vastgelegd (vaak middels een demarcatielijst). Hieruit volgt een lijst met 'split incentive' thema's.
- **Agenderen urgentie:** Zet duurzaamheid op de agenda voor overleg met de verhuurder. Wetgeving als de **Energiebesparingsplicht** en de **Informatieplicht** is een goede opstap om het gesprek te starten. Richting 55% in 2030 en klimaatneutraal in 2050 is de nodige inzet nodig.
- **In kaart brengen plannen:** Deel uw EED rapport met de verhuurder en informeer bij de verhuurder naar de plannen (bijv. MJOP) zodat natuurlijke momenten kunnen worden benut.

Stap 2: Afstemmen ambitie en randvoorwaarden

- **Opstellen gezamenlijk ambitie:** Bepaal met de verhuurder het doel van de gezamenlijke inspanningen: concreet, meetbaar en minimaal 5 jaar vooruit. Zorg dat alle niveaus van de eigen organisatie (directie tot facilitair) betrokken worden en blijven bij de ambitie.
- **Afspreken randvoorwaarden:** Spreek af met welke condities beide partijen de maatregelen uit willen voeren. Bijvoorbeeld bij ene krot contract: 'alle maatregelen die zich binnen 5 jaar terugverdienen' en bij een lang contract 'alle maatregelen die zich binnen de lengte van het huurcontract terugverdienen'.

Stap 3: Uitwerken van de 'shared incentive'

- **Formuleren businesscase:** Een businesscase geeft een overzicht van alle verwachte kosten en baten – financieel én in duurzaamheidswinst (energie, CO₂) – van een maatregel of maatregelenpakket.
- **Verdelen kosten en baten:** Maak afspraken met de verhuurder over de verdeling van kosten en baten voor maatregelen waarbij kan worden voldaan aan de randvoorwaarden. Als de businesscase goed is, komen de meeste partijen wel uit deze verdeling (huuropslag, verrekenen met andere kosten, etc.).

Resultaat: Uitvoering van duurzaamheidsmaatregelen

Uit voorgaande volgt een lijst met wettelijke en overige maatregelen die opgepakt kunnen worden. Maak een taakverdeling huurder/verhuurder en plan in op natuurlijke momenten. Evalueer na enige tijd de 'shared incentive'-afspraken.

1 INLEIDING

1.1 HET SPLIT INCENTIVE KNELPUNT

De verduurzamingsopgave

De Nederlandse klimaatdoelstelling is een CO₂-reductie van 55% in 2030 en 100% in 2050 ten opzichte van het referentiejaar 1990. Deze doelstellingen gelden ook voor de zorgsector en zijn onderdeel van de Green Deal Duurzame Zorg. Er ligt een belangrijke opgave bij het verduurzamen van de gebouwen.

Om de doelen te behalen is de inzet van iedereen nodig. Zorgorganisaties zijn (individueel) aan de slag gegaan met het opstellen van portefeuilleroutekaarten. Het Expertisecentrum Verduurzaming Zorg (EVZ) ondersteunt de organisaties hierbij. Is de zorgorganisatie zelf eigenaar van het gebouw, dan kan ze duurzaamheidsmaatregelen zelf inplannen. Wanneer een zorgorganisatie niet de eigenaar is, is ze afhankelijk van de verhuurder bij het doorvoeren van (vergaande) maatregelen aan het gebouw. De verhuurder heeft hier andere financiële belangen dan de huurder. Het nemen van maatregelen loopt daardoor soms vast. Dit fenomeen heet de 'split incentive' en verdient de nodige aandacht omdat in de zorgsector circa 50% van het vastgoed wordt gehuurd.

Definitie split incentive knelpunt

De 'split incentive' is het knelpunt dat wordt ervaren in de vastgoedsector tussen huurder en verhuurder omdat de belangen niet overeenkomen:

De eigenaar (verhuurder) investeert niet in maatregelen voor het verduurzamen van het gebouw als alleen de huurder hiervan profiteert (via een lagere energierekening).

Split incentive gaat specifiek over de verdeling van de baten en de lasten van duurzaamheidsmaatregelen die betrekking hebben op het gebouw, zoals het installeren van zonnepanelen, een energiezuiniger verwarmingssysteem of ledverlichting.

De verhuurder zal in veel gevallen alleen bereid zijn maatregelen te treffen die kunnen worden doorbelast aan de gebruiker (bijv. via huurverhoging) of die wettelijk verplicht zijn. De huurder aan de andere kant is niet gerechtigd om zonder toestemming zelfstandig maatregelen aan het gehuurde pand uit te voeren. Het ongelukkige gevolg is dat belangrijke (duurzaamheids-)maatregelen niet worden genomen, waardoor het ge-/verhuurd vastgoed achterblijft in de energietransitie.

Wanneer meerdere huurders in een pand zitten (multi-tenant) spreekt de overheid in het algemeen de eigenaar aan voor de Informatieplicht én voor het nemen van maatregelen. Die heeft dan de medewerking van de huurders nodig.

Oude gebouwen en oude contracten

In de zorg is het verduurzamen van vastgoed een extra uitdaging omdat het vaak om oude gebouwen gaat. In de caresector is 59% van het vastgoed (uitgedrukt in m² bvo) gebouwd voor 1990¹.

Een ander probleem is dat huurcontracten vaak oud zijn. Ze zijn opgesteld in tijden waarin er weinig aandacht was voor duurzaamheid. Vóór 2012 waren de energiekosten voor de huurder niet relevant, omdat deze integraal vergoed werden en kregen daarom weinig aandacht. Ook zijn de contracten vaak erg algemeen opgesteld en missen ze een goede demarcatielijst.

Relevante wetgeving

Naast de maatschappelijke opgave om verdere klimaatverandering te voorkomen, zijn organisaties én gebouweigenaren wettelijk verplicht om energiemaatregelen door te voeren en plannen op te stellen voor toekomstige maatregelen. Hier komt het split incentive

¹ Sectorrapportage verduurzaming en CO₂-emissiereductie zorgvastgoedanalyse, TNO en Stichting Stimular (september 2022).

vraagstuk naar boven: wie is er verantwoordelijk voor het nemen van welke maatregelen?
Zie

Kader 1 voor een kort overzicht met relevante wetgeving.

Kader 1: Relevante wetgeving in het kader van het split incentive knelpunt²

De nationale klimaatdoelstelling is 55% CO₂-reductie in 2030 en 100% in 2050 t.o.v. 1990. Voor zorgvastgoed gelden dezelfde CO₂-doelen. Deze afspraken zijn ook in de Green Deal Zorg vastgelegd.

Individuele zorgorganisaties hebben te maken met de volgende verplichtingen:

- **Individuele routekaarten**

Zorgorganisaties moeten op concernniveau laten zien hoe ze zelf verwachten te komen tot vergaande CO₂-reductie in 2030 en 100% in 2050. Dit gaat over eigen gebouwen én gehuurde gebouwen. Lees verder:

www.expertisecentrumverduurzamingzorg.nl/care/co2-routekaart/

- **De energiebesparingsplicht en de informatieplicht (Omgevingswet, Besluit Activiteiten leefomgeving (Bal))**

Eigenaren gebouwen die meer dan 50.000 kWh en/of meer dan 25.000 m³ gas per jaar gebruiken hebben de verplichting om CO₂-reducerende maatregelen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder te treffen. Welke maatregelen dit voor zorgvastgoed zijn staat in de Erkende Maatregelen Lijst (EML).

Lees verder: www.rvo.nl/onderwerpen/energiebesparingsplicht-2023/erkende-maatregelenlijsten-eml-vanaf-2023

De organisaties moeten elke 4 jaar aan de overheid rapporteren of de Erkende Maatregelen zijn uitgevoerd.

Lees verder: www.rvo.nl/onderwerpen/energiebesparingsplicht-2023/informatieplicht-energiebesparing

De overheid spreekt de huurder (drijver van de inrichting) aan op de informatieplicht en de huurder (beheer) én eigenaar (vastgoed gebonden maatregelen) op de energiebesparingsplicht.

- **Energie-audit (EED)**

Organisaties met meer dan 250 fte personeel moeten iedere vier jaar een uitgebreide energie audit uitvoeren voor hun gehele organisatie, op grond van de Tijdelijke regeling art. 8 en 14 Richtlijn energie-efficiëntie (EED). In overleg met het ministerie van EZK en RVO volstaat voor de langdurige zorgsectoren ook de ingevulde CO₂-reductietool met een EED-oplegger. Die aanpak bespaart veel tijd. Voor de EED moeten vastgoed in eigendom én gehuurd vastgoed meegenomen worden. De zorgorganisatie is voor haar huurpanden hierbij afhankelijk van de informatie van de verhuurder. Lees verder:

www.rvo.nl/onderwerpen/energiebesparingsplicht-2023/eed-auditplicht

- **Energielabel**

De verhuurder dient bij elke verhuurde locatie een energielabel te leveren, conform de Europese richtlijn: Energy Performance of Buildings Directive. Lees verder:

www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/energielabel-utiliteitsgebouwen

Verder is er een technische keuringsverplichting van verwarmings- en aircosystemen onder de EPBD III om het energetische rendement te beoordelen. Lees verder:

www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/epbd-iii/technische-keuringen-verwarmings-en-aircosystemen

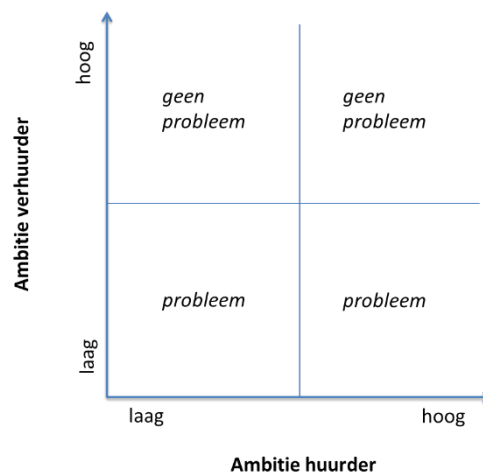
² Het gaat in dit kader over de wettelijke verplichting van de gebruikers van een gebouw, bij de nieuwbouw zelf gelden natuurlijk ook relevante energie-eisen voor de eigenaar (energielabel, BENG).

1.2 DOEL VAN DEZE HANDLEIDING

In deze publicatie brengen we de knelpunten én oplossingsrichtingen in kaart die spelen bij split incentive in de zorgsector. De oplossingsrichtingen kunnen ingezet worden in het gesprek tussen huurder én verhuurder, in de zoektocht van split incentive naar shared incentive.

1.3 VOOR WIE IS DEZE HANDLEIDING

Deze handleiding is opgesteld voor huurders die aan de slag willen met duurzaamheid, maar hierin tegen een probleem aanlopen met de eigenaar omdat deze hierin een lage ambitie heeft (of in ieder geval lijkt te hebben omdat het uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen moeizaam verloopt). Dit is waar het split incentive knelpunt naar boven komt. De betrokkenen vinden zich dan in het kwadrant rechtsonder in de matrix in Figuur 1.



Figuur 1: Matrix split incentive problematiek bij verschillende ambities voor het verduurzamen van het vastgoed in de zorg

Als beide partijen hoge duurzaamheidsambities hebben (rechtsboven) is er geen probleem en komt men wel uit de verdeling van kosten (en baten), daar de partijen ook bereid zijn (extra) te investeren.

Wanneer de verhuurder een hoge ambitie heeft maar de huurder niet (linksboven) is er ook geen probleem, omdat de verhuurder bij de meeste maatregelen niet snel bezwaar zal hebben; zeker omdat deze er meestal juist voordeel aan zal hebben (besparing, comfort, imago). Tot slot ontstaat er in het kwadrant linksonder – beiden lage ambitie voor verduurzamen vastgoed – op termijn een ander probleem: als niet wordt voldaan aan wetgeving zal de verhuurder hierop worden aangesproken. Daarbij blijven de energiekosten in deze situatie ook onnodig hoog voor de huurder.

Tot slot: er is niet per definitie een (split incentive) probleem in het kwadrant rechtsonder (hoge ambitie huurder, lage ambitie verhuurder). Er zijn praktijkvoorbeelden waarbij de huurder de eigenaar met weinig weerstand om de tafel krijgt om de verduurzamingsstappen door te spreken, en dan blijkt dat het split incentive vraagstuk relatief gemakkelijk opgelost kan worden door de kosten en baten samen te verdelen. Deze handleiding richt zich op de huurders waarbij dit niet als vanzelfsprekend gebeurt.

Kader 2: Andere knelpunten tussen huurder en verhuurder

Split incentive gaat specifiek over de verdeling van de baten en de lasten van duurzaamheidsmaatregelen die betrekking hebben op het gebouw, zoals het installeren van zonnepanelen, een energiezuiniger verwarmingssysteem of ledverlichting.

Het komt geregeld voor dat er andere knelpunten liggen tussen huurder en verhuurder ook spelen, bijvoorbeeld over achterstallig onderhoud of het huurcontract (huurprijs, transparantie energiekosten, voorwaarden). Het ontbreken van goede afspraken (bijvoorbeeld een duidelijke demarcatielijst in het huurcontract) kan mede een bron van knelpunten zijn.

Deze extra punten zijn soms nauw verbonden met de gewenste duurzaamheidsmaatregelen, soms onderdeel van het split incentive vraagstuk en soms oorzaak van verstoorde relaties. De split incentive bespreking kan daarom niet losstaan van de andere knelpunten en lopende onderhandelingen over het huurcontract tussen huurder en verhuurder.

1.4 TOTSTANDKOMING HANDLEIDING

De wens voor meer handvatten bij het split incentive vraagstuk is expliciet benoemd in de Green Deal Zorg en de sectorale routekaart. De beschreven oplossingsrichtingen borduren voort op eerdere publicaties over split incentive (zie Bijlage 1), aangevuld met interviews met zorgorganisaties en woningcorporaties.

Deze handleiding is geschreven door Stichting Stimular en Milieuplatform Zorgsector (MPZ), ten behoeve van het Expertisecentrum Verduurzaming Zorg (EVZ).

Deze handleiding is in juli 2020 gepubliceerd en in januari 2021 en november 2023 geactualiseerd. We nodigen zorgorganisaties uit om inspirerende voorbeelden in te sturen.

1.5 LEESWIJZER STAPPENPLAN

De kernvraag van deze publicatie is: Hoe kan je als huurder het gesprek aangaan met de verhuurder over de verduurzaming van het vastgoed. We bespreken een oplossingsrichting opgedeeld in drie hoofdstappen. De volgende drie hoofdstukken bespreken de acties per stap, welke hulpmiddelen hierbij ingezet kunnen worden en wat de tussenresultaten zijn.



Figuur 2: De processtappen van de aanpak van het 'split incentive' knelpunt

2 STAP 1: VOORBEREIDEN

De eerste stap is de voorbereiding. Bereid je als huurder voor op het gesprek door in kaart te brengen hoe de taken en verantwoordelijkheden verdeeld zijn volgens contract en wetten. Onderzoek ook of er al plannen op de plank liggen voor het gebouw, zoals vastgelegd in meerjarenplannen van de verhuurder of gemeentelijke warmtevisie. Zet tot slot duurzaamheid op de agenda van het overleg met de verhuurder.

2.1 VOORONDERZOEK TAAKVERDELING

Het split incentive knelpunt is in eerste instantie een vraag van taakverdeling: bij wie ligt de taak om maatregelen te nemen? Voor gebouwaanpassingen is de huurder vaak niet gemachtigd om zelf maatregelen te treffen. Echter, in het kader van de Omgevingswet is de huurder verantwoordelijk voor de informatieplicht en de energiebesparingsplicht voor procesmaatregelen, De eigenaar is verantwoordelijk voor de wettelijke gebouwgebonden energiemaatregelen. Onderzoek daarom eerst wat de wettelijke en contractuele taakverdeling is.

Het resultaat van dit vooronderzoek is een lijst met onderwerpen (ramen, gevel, dak, warmwatervoorziening, verwarming) waarbij de split incentive speelt omdat de verhuurder eigenaar is van de installatie. Dit zijn de onderwerpen waarover de huurder en verhuurder in overeenstemming moeten komen bij het plannen van duurzaamheidsmaatregelen. Voor sommige thema's kan de taakverdeling op dit punt nog ontbreken en zal besproken moeten worden.

Installaties die bij de huurder liggen (veelal verlichting en grootkeuken) kunnen direct door de huurder worden opgepakt.

Resultaat: Een lijst met relevante 'split incentive' thema's op basis van taakverdeling

Kader 3: Afspraken volgens het huurcontract: de demarcatielijst

Een demarcatielijst is vaak onderdeel van het huurcontract. Op deze lijst zijn afspraken gemaakt over de taakverdeling voor reiniging, inspectie/keuring, onderhoud, herstel en vernieuw van alle bouwkundige en installatietechnische elementen van de gehuurde ruimte(s). Het is van belang dat deze lijst 1) volledig en 2) duidelijk is. In Bijlage 2 vind je een voorbeeld van een demarcatielijst. Onderwerpen relevant voor energiebesparing zijn daar gearceerd. In het kader van de energiebesparingsplicht en de split incentive neemt het belang van deze lijst toe.

Er zijn wettelijke verplichtingen voor de verantwoordelijkheden bij verhuur van bedrijfsruimten. De demarcatielijsten van de ROZ-contracten* houden hier rekening mee. De verhuurder mag van veel bepalingen niet ten nadele van de huurder afwijken zonder medewerking van de huurder. Desalniettemin kunnen de afspraken in de getekende contracten (flink) verschillen. Dit vraagt specifiek extra aandacht bij zorgorganisaties die te maken hebben met verschillende locaties én eigenaren.

** In een contract op basis van een ROZ-contract is altijd een demarcatielijst opgenomen. Dit is het standaardmodel voor de verhuur van bedrijfsruimte van de Raad van Onroerende Zaken (ROZ).*

2.2 AGENDEREN URGENTIE DUURZAAMHEID

Zorg dat het onderwerp duurzaamheid in elk overleg met de verhuurder op de agenda staat. De ervaring leert dat duurzaamheid vaak van de agenda verdwijnt omdat de urgentie hiervoor minder groot is dan andere zaken. De urgentie voor duurzaamheid is echter ook groot, alleen worden de negatieve effecten van nu niet handelen pas op lange termijn zichtbaar (klimaatverandering, milieuproblemen).

Resultaat: Duurzaamheid op de agenda van het huurder-verhuurdersoverleg

Kader 4: Voorbeeldbrief aan verhuurder voor agenderen duurzaamheid

EVZ heeft een voorbeeldbrief voor zorgorganisaties die het overleg willen starten. Met de brief informeer je je verhuurder over de ambities van jouw zorgorganisatie op het gebied van duurzaamheid, maak je melding van de wetgeving en geef je aan dat jullie met de verhuurder willen samenwerken om dit te bereiken.

De brief is bruikbaar bij diverse typen verhuurders: woningcorporaties, investeringsmaatschappijen en private verhuurders. Daarom staan er geen specifieke verwijzingen in naar het duurzaamheidsbeleid van woningcorporaties. Er is wel een uitgebreide toelichting op achtergronden en wetgeving.

De brief verwijst ook naar de Milieuthermometer Zorg en de routekaart voor CO₂-reductie. Daarmee is de scope iets breder dan deze publicatie.

De brief zelf is bewust kort gehouden, met in een bijlage een toelichting op de achtergronden en begrippen.

Download brief: www.expertisecentrumverduurzamingzorg.nl/kennisbank/brief-verhuurder-split-incentive/

2.3 OPVRAGEN PLANNEN VOOR ONDERHOUD EN RENOVATIE

Veel gebouwgebonden verduurzamingsmaatregelen lonen veelal alleen als ze op natuurlijke momenten worden uitgevoerd: wanneer installaties of gebouwdelen aan vervanging toe zijn. Informeer daarom bij de eigenaar van het pand naar het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) en/of een CO₂-routekaart.

Bekijk ook de gemeentelijke warmtevisie. Deze geeft een eerste beeld van de stappen en het tijdschema richting aardgasvrije wijken. Ook wordt beschreven welke toekomstige infrastructuur voor warmtevoorziening(en) kansrijk zijn per buurt of wijk.

Resultaat: Tijdlijn met natuurlijke momenten voor uitvoeren duurzaamheidsmaatregelen

Voorkom een-op-een vervanging van conventionele technieken

Als de verhuurder alleen aan instandhouding van het gebouw werkt zullen de installaties veelal vervangen worden voor dezelfde 'conventionele' techniek (bijvoorbeeld een CV-ketel). Vervanging is echter hét moment om te kiezen voor een duurzamere optie. Als je dit moment mist gaat 20 jaar tijd verloren en zal de verhuurder niet gauw tussentijds geneigd zijn de nieuwe ketel te vervangen (omdat deze dan nog niet afgeschreven is).

Naast vervanging ook andere kansen

Natuurlijke momenten zijn niet alleen de vervangingsmomenten van installaties aan het eind van hun leven. Gepland onderhoud kan ook een kans zijn om extra maatregelen te treffen. Als bijvoorbeeld de dakbedekking aan vervanging toe is, is dit een goed moment om het dak te versterken voor het plaatsen van zonnepanelen. Andersom zou je willen wachten met het plaatsen van zonnepanelen tot na het geplande dakonderhoud.

Het bewustzijn van geschikte route om vastgoed te verduurzamen maakt dat de route gaandeweg wordt ingevuld. Zodat bijvoorbeeld eerst extra isolatiemaatregelen worden genomen waarna een warmtepomp kan worden geïnstalleerd. Zonder die na-isolatie was een warmtepomp niet haalbaar of had die veel groter moeten zijn. Op deze wijze kan de route kosteneffectief geïmplementeerd worden.

Kader 5: Steeds meer verhuurders hebben een CO₂-routekaart

Steeds meer gebouweigenaren hebben een verduurzamingsplan. In veel gevallen huren zorgorganisaties bij woningcorporaties, die vanuit het Klimaatakkoord afspraken zijn aangegaan over hun rol in o.a. wijkgerichte aanpak en als 'startmotor' bij de verduurzaming van huisvesting¹. Ook hebben de meeste corporaties al routekaarten van hun sociaal vastgoed (woningen en appartementen) gemaakt¹. Ook bij commerciële verhuurders groeit het aantal verduurzamingsplannen, maar de verschillen in ambitie zijn daar groter.

3 STAP 2: AFSTEMMEN AMBITIE EN RANDVOORWAARDEN

Na de voorbereiding volgt het (eerste) gesprek. Als eerste op de agenda staat het afstemmen van de ambitie met de verhuurder: bepaal samen met de verhuurder het gezamenlijke doel van de inspanningen. Vervolgens spreek je randvoorwaarden af. Hierin spreek je af onder welke condities beide partijen de maatregelen uit willen voeren. Bijvoorbeeld: 'alle maatregelen die zich binnen 10 jaar of binnen de lengte van het huurcontract terugverdienen'.

3.1 OPSTELLEN GEZAMENLIJKE AMBITIE

Het helpt om een gezamenlijke ambitie te formuleren: het doel van de verduurzamingsinspanningen. Dit kan al (deels) uitgewerkt zijn door de eigenaar in een MJOP of verwoord zijn in duurzaamheidsambities van de zorgorganisatie. Voor het verdere proces is het zinvol dat huurder en verhuurder hierin samen een standpunt innemen. Naar verwachting is er op dit punt een discrepantie tussen de ambitie van de huurder (hoog) en verhuurder (laag), zoals beschreven in paragraaf 0.

Resultaat: Gezamenlijke verduurzamingsdoel voor het vastgoed

Blik op de lange termijn

Voor een duurzame toekomst moeten we vooruit kijken richting 2030 en 2050. Val daarom niet terug op de minimale eisen (zoals de erkende maatregelen), maar probeer tot een ambitieus doel te komen met klimaatneutraal als doel op de lange termijn.

Meer dan energiebesparing

Split incentive is het meest sprekend op het thema energie, omdat de link tussen energiegebruik en financiële besparing daar het meest zichtbaar is. Split incentive speelt echter ook op andere vlakken van duurzaamheid. Denk aan de aanleg van laadpalen en fietsvoorzieningen. Als huurder en verhuurder samen optrekken is meer duurzaamheid mogelijk.

Duurzame exploitatie van een gebouw gaat ook om:

- Circulariteit: duurzamer omgaan met grondstoffen (afval, inkoop (bijv. schoonmaakmiddelen), water)
- Gezondheid: gezondere binnenlucht en leefomgeving (ventilatie, licht)
- Klimaatadaptatie: betere bescherming van gebouwen tegen weersextremen
- Biodiversiteit: verscheidenheid aan planten, dieren en micro-organismen in gebied

Stel concrete en meetbare doelen

Door concrete doelen te stellen zijn de prestaties meetbaar en kan geëvalueerd worden of de doelen behaald zijn. Bijvoorbeeld: energielabel A in 2025 of Paris Proof in 2050.

Zorg dat de ambities binnen de eigen organisatie op één lijn liggen

Het is van belang dat ook binnen de eigen organisatie overeenstemming is over (de haalbaarheid van) het ambitieniveau. Een bestuurder kan wel mooie ambities formuleren, maar als hij hiervoor geen draagvlak heeft bij de afdeling vastgoed/technische dienst gaan er verschillende signalen naar de verhuurder. De bestuurder zal dus moeten zorgen dat knelpunten die deze afdelingen zien bij het uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen verwerkt worden in de ambitie.

3.2 AFSPREKEN RANDVOORWAARDEN

Formuleer randvoorwaarden waaruit duidelijk wordt onder welke condities de partijen wensen te investeren in duurzaamheid. Randvoorwaarden kunnen specifiek gaan over de investeringsvoorwaarden, of betrekking hebben op (de duurzaamheid van) de maatregel zelf. Ook kan de huurtermijn een belangrijk onderdeel zijn van de afspraken.

Resultaat: Vastgelegde randvoorwaarden voor investeren in duurzaamheid

Voorbeelden van randvoorwaarden

- Maximale terugverdientijd
- Maximale terugverdientijd, inclusief fictieve CO₂-prijs
- Minimaal percentage energiebesparing
- Minimaal percentage CO₂-reductie
- Niet kostenverhogend
- Een gegarandeerde huurtermijn

Een gegarandeerde huurtermijn

Het verlengen van het huurcontract kan een belangrijk onderdeel van de afspraken zijn bij het oplossen van de split incentive. Hiermee wordt de verhuurder namelijk verzekerd van huurinkomsten ter compensatie van de investering. Andersom, wanneer juist wordt afgesproken dat de huurder investeert, zal de huurder verzekerd willen worden van een bepaalde huurperiode waarin de investering terugverdiend kan worden.

De randvoorwaarden bepalen welke duurzaamheidsmaatregelen uiteindelijk genomen worden. Randvoorwaarden kunnen ook input geven voor de kostenverdeling (paragraaf 4.2).

4 STAP 3: UITWERKEN 'SHARED INCENTIVE'

Na het eerste overleg met de verhuurder start de uitwerking van de shared incentive. Dit start met het formuleren van een business case. Dit geeft een overzicht van de verwachte kosten en baten van een uit te voeren actie of pakket aan maatregelen. Vervolgens maak je met de verhuurder afspraken over de verdeling van die kosten en baten, voor maatregelen waarbij kan worden voldaan aan de eerder gestelde randvoorwaarden.

4.1 FORMULEREN BUSINESSCASE

Met duidelijke randvoorwaarden kunnen de gewenste maatregelen op het gebied van de split incentive thema's worden beoordeeld op haalbaarheid met een businesscase. De businesscase laat zien hoe rendabel een maatregel (of maatregelenpakket) is. Het geeft een overzicht van alle verwachte kosten en besparingen. Als het gaat om energieopbrengsten vertalen deze direct naar uitgespaarde energiekosten.

Als de businesscase goed is kan de verhuurder er zelf ook van profiteren. Deze zal dan mee willen werken. Breng naast de euro's ook de duurzaamheidswinst in kaart zoals vermeden (fossiele) energie of CO₂-winst.

Let op: de focus van dit hoofdstuk zijn energiemaatregelen die energiebesparing opleveren. Dit zijn de makkelijke maatregelen die goed in geld zijn uit te drukken. Voor andere duurzaamheidsmaatregelen zijn de opbrengsten niet altijd (direct) in financiële besparingen uit te drukken en kan het lastiger zijn hier samen uit te komen.

Resultaat: Businesscase met overzicht van alle kosten en baten

Bereid de businesscase voor

Door, voorafgaand aan het eerste gesprek, de businesscase van maatregelen al op hoofdlijnen voor te bereiden laat je een serieuze bereidwilligheid zien naar de verhuurder. Je verschuift hiermee de boodschap van 'wij willen iets met duurzaamheid, wat ga jij doen' naar 'wij hebben dit uitgezocht, hoe kunnen we dit samen uitvoeren'. De 'hoe' komt aan bod in paragraaf 4.2. Een initiële uitwerking van concrete maatregelen is vooral zinvol bij verhuurders die niet voorop willen lopen in de energietransitie, maar wel willen praten over maatregelen waar ze van kunnen meeprofiteren.

Voor nauwkeurige kostenplaatjes van maatregelen moeten later offertes worden opgevraagd.

De berekening van de businesscase

Er zijn twee manieren om de businesscase in beeld te brengen: met de netto contante waarde (NCW) of met een terugverdientijd (t.v.t.). De eerste heeft de voorkeur omdat deze vanaf het eerste jaar al winst laat zien. Bij een terugverdientijd wordt de winst pas na de verstreken t.v.t. zichtbaar. Bij (zeer) grote investeringen is een NCW berekening sowieso raadzaam omdat deze een discontovoet meeneemt³.

³ Uitleg over t.v.t. versus NCW: <https://cumulus.co/bedrijfseconomie/begrip/netto-contante-waarde> of uitgebreidere uitleg over NCW: <https://www.house-of-control.nl/netto-contante-waarde-methode.html>

Voor beide soorten berekeningen (voor energiemaatregelen) kan je de volgende posten meenemen:

- Aanschafkosten
- Installatiekosten
- Opbrengsten oude installatie en/of verwijderingskosten
- Onderhoudskosten
- Energiekostenbesparingen (o.b.v. verwachte indexeringskosten en energiebelastingen)
- Opbrengsten eventuele subsidies⁴
- Fictieve opbrengsten CO₂-belasting

Hulpmiddel voor het berekenen van businesscases

Met de Database Milieumaatregelen van Milieuplatform Zorg⁵ kan je zelf aan de slag, met ruim 200 milieu- en energiemaatregelen voor zorgorganisaties en ziekenhuizen met (waar bekend) een indicatie van investeringskosten, opbrengsten en terugverdientijden.

4.2 VERDELEN KOSTEN EN BATEN

Voor maatregelen waarbij kan worden voldaan aan de eerder gestelde randvoorwaarden, kunnen nu afspraken worden gemaakt over de verdeling van kosten en baten. Als de businesscase goed is, komen de partijen meestal wel uit deze verdeling. Denk bijvoorbeeld aan huuropslag of verrekening met andere kosten.

Resultaat: Afspraken voor financiële verdeling per maatregel

Shared incentive: een wederzijdse prikkel

Deze verdelingsstap is de kern van split incentive naar shared incentive. Gelukkig is de financiële split incentive goed op te lossen door de kosten en baten te verdelen. Hierdoor ontstaat er een *wederzijdse financiële prikkel* om het gebouw te verduurzamen. De ervaring leert dat huurder en verhuurder meestal wel uit deze verdeling van de kosten en baten komen wanneer beide partijen financieel voordeel halen. Voorwaarde is wel dat beiden de energiegegevens kunnen inzien (zie Kader 4).

Klassieke oplossing: huurverhoging

In het klassieke geval komt het erop neer dat er een (tijdelijke) opslag komt op de huur. Zo verdient de verhuurder de investering terug in de verhoogde huur. De huurder bekostigt de huurverhoging met verminderde energiekosten. Door de huurverhoging lager te houden dan de energieopbrengst blijft er ook een financiële prikkel voor de huurder om zich in te zetten voor het realiseren van deze maatregel(en). Als de energiewinst tegenvalt is de huurder wel slechter uit. Het is in dit kader van belang dat er een betrouwbare businesscase is berekend én dat achteraf gemonitord wordt. Ook inzicht in de energiekosten voor de gebruiker en de verhuurder is daarom voorwaarde (zie Kader 6).

Alternatieve oplossing: verrekening met andere kosten

Naast de huur zien we ook verrekeningen met andere kostenposten. Verhogen van de huur is namelijk (juridisch) niet altijd even gemakkelijk om door te voeren. Bovendien is het ongewenst dat dit regelmatig gebeurt. Een andere optie is het onderbrengen in de servicekosten of verrekening met andere (incidentele) posten.

Alternatieven bij gebrek aan investeringsruimte

De verhuurder heeft meestal geen (extra) budget voor duurzaamheidsmaatregelen, maar wel een jaarlijks onderhoudsbudget. Ook de zorgorganisatie heeft vaak weinig financieringsruimte. Constructies als leningen, fondsen of ESCo-constructies (zoals 'Warmte as a Service', zie Kader 7) kunnen uitkomst bieden bij de financiering van maatregelen.

Contractueel vastleggen van de afspraken

Afspraken over de verdeling van kosten en baten, en gestelde randvoorwaarden kunnen worden vastgelegd in het huurcontract. Afspraken over wederzijds inzicht in energiekosten

⁴ Voor veel maatregelen zijn subsidies beschikbaar: SDE++, EIA, ISDE of MIA/VAMIL. Raadpleeg www.rvo.nl/subsidies-regelingen.

⁵ milieuplatformzorg.nl/kennisbank/maatregelen/

kan bijvoorbeeld ook contractueel worden vastgelegd. De GreenLease menukaart⁶ geeft meer inspiratie over het vastleggen van duurzame afspraken tussen huurder en verhuurder in een huurcontract. Er zijn ook voorbeeldcontracten voor zonnepanelen op andermans dak⁷.

Kader 6: Transparantie over energiekosten is voorwaarde voor een oplossing

Inzicht in de energiekosten voor de huurder én verhuurder is nodig om de split incentive op te lossen. De huurder moet weten of hij (bijvoorbeeld) de voorgestelde huurverhoging, als gevolg van een genomen duurzaamheidsmaatregel, kan terugverdienen via de besparingen op de energiekosten. Andersom – als de huurder zelf het energiecontract beheert – is het ook zo dat de verhuurder inzicht moet krijgen in de energiekosten om de zinvolle maatregelen die een businesscase zijn te selecteren en als verrekening plaatsvindt op basis van beoogde energiebesparingen.

Het komt, ondanks de uitrol van slimme meters, nog regelmatig voor dat de huurder of de verhuurder geen inzicht heeft in het energieverbruik en de energiekosten. Met name bij gebouwen met meerdere huurders (multi-tenant) loopt het energiecontract vaak via een beheersorganisatie en betaalt de huurder voor de energie via de servicekosten.

Energiekosten kunnen bestaan uit meerdere posten en zijn niet altijd helder uitgesplitst:

- Energieverbruikskosten (kWh elektriciteit, m³ gas, GJ warmte)
- Overheidsheffingen (energiebelasting, ODE toeslag)
- Aansluitkosten
- Transportkosten
- Verdeelsleutel verbruik gemeenschappelijke ruimtes en installaties
- Verdeelsleutel meerdere huurders (bijvoorbeeld op basis gehuurde m²)

Lees verder over energietarieven in de EVZ-handleiding Invloed van energietarieven op rentabiliteit van energiemaatregelen: www.expertisecentrumverduurzamingzorg.nl/kennisbank/handleiding-energiekosten-en-terugverdiëntijd-berekenen

Een energiebeheersysteem en inzage daarin helpt de huurder de verwachte besparingen op de energierekening in te schatten. Zo ook is tussenmeters en warmtemeters op radiatoren. Dit is echter niet altijd mogelijk.

In het algemeen is het beter om zelf een energiecontract af te sluiten, zodat de verhuurder niet tussen de huurder en energiemaatschappij in staat. In energiekosten is sowieso een belangrijk aspect in het kader van duurzaamheid: als de huurder de energiebesparing niet terugziet op de rekening, heeft ze ook geen incentive om de verwarming lager te zetten.

Kader 7: Investerings via Energy Service Companies (ESCO's)

ESCO's (Energy Service Companies) zijn bedrijven die helpen energiemaatregelen te realiseren door energiebesparing te garanderen. De ESCo neemt de investering op zich en verlaagt de energiekosten voor de huurder (welke nu in beheer van de ESCo zijn). Het risico ligt daarmee bij de ESCo: als de besparingen tegenvallen heeft de huurder daar geen last van. Een vergelijkbare vorm van deze financieringsconstructie is bijvoorbeeld de WaaS: Warmte as a Service.

⁶ www.platformduurzamehuisvesting.nl/greenlease-menukaart/

⁷ <https://www.hier.nu/aan-slag-met-collectief-zonne-energie-opwekken/voorbeeldcontracten-voor-zonnepanelen-op-andermans>

5 RESULTAAT: UIVOERING VAN DUURZAAMHEIDSMATREGELEN

Uit voorgaande stappen volgt een lijst met maatregelen die opgepakt kunnen worden. Maak een duidelijke taakverdeling en plan deze maatregelen in (op natuurlijke momenten). Verwerk de planning ook in je eigen routekaart. Tot slot is het zinvol om gezamenlijk te evalueren: hebben de maatregelen geleid tot het gewenste effect? Hoe dragen ze bij aan de gezamenlijke ambitie? Betrouwbare monitoring is hiervoor een vereiste. Na deze periodieke evaluatie kunnen de partijen de 'shared incentive'-afspraken heroverwegen en de cyclus weer oppakken bij het aanscherpen van de gezamenlijke doelen.

Kader 8: Uitwerking van de shared incentive bij BrabantZorg t.b.v. dakisolatie

Wat	Dakisolatie, tezamen opgepakt met geplande renovatie dakbedekking
Waar	Het Zonnelied; woonzorgcentrum te Ammerzoden
Grootte	11.500 m ² (BVO), 110 bedden
Bouwjaar	Origineel jaren 50, laatste verbouwing vond plaats in 2012
Uitvoering	2020
Kosten	€ 70.000 (meerkosten voor isolatie), terugverdientijd: 15 jaar
Verdeling	Huurder betaalt de extra kosten voor isolatie, alle andere kosten zijn voor de verhuurder (verhouding 45/55 kosten huurder/verhuurder).

Sinds 2006 is al het vastgoed (anno 2020: 33 locaties) van BrabantZorg ondergebracht bij BrabantWonen. Er wordt gewerkt met langetermijnafspraken van 30-35 jaar. Vijf jaar voordat het contract afloopt wordt samen gekeken wat met dit vastgoed te doen (afstoten, renoveren, nieuwbouw). Het uitgangspunt van de samenwerking: samen bereiken we meer. De partijen zitten nu elke zes weken met elkaar om de tafel voor het ontwikkel- en vastgoedoverleg, waar duurzaamheid een prominente plek heeft. Verder zijn er gezamenlijke werkgroepen en samenwerkingsdagen, en zijn beide raden van bestuur en managementteams continu met elkaar in gesprek.

Afstemming van ambities en randvoorwaarden

Beide organisaties hadden al individueel vanuit hun eigen invalshoek duurzaamheidsambities geformuleerd; in 2019 hebben de partijen deze tegen elkaar afgezet om een gezamenlijke ambitie op te stellen. Wat betreft energie van het vastgoed is het einddoel deze in 2050 CO₂-neutraal te hebben. Om dit te bereiken wordt gefocust op hernieuwbare energie en energiebesparing. Verder hebben BrabantZorg en BrabantWonen ook samen ambities geformuleerd wat betreft sociale duurzaamheid, circulariteit, respecteren van de leefomgeving, bewustwording en mobiliteit.

Het uitgangspunt bij energiemaatregelen vastgoed: de woningcorporatie werkt in alle werkzaamheden toe naar CO₂-neutraal in 2050. Wanneer BrabantZorg extra ambities heeft dan gaan de partijen hierover met elkaar om de tafel om dit uit te werken. In 2019 was het dak van woonzorgcentrum Het Zonnelied aan nieuwe dakbedekking toe. De zorgorganisatie wil graag het energieverbruik van het gebouw verder terugdringen; de geplande dakrenovatie was hét moment om dakisolatie op te pakken.

Uitwerking van de shared incentive

De meerkosten voor de extra dakisolatie (à 1.250 m²) van het pand zijn berekend op € 70.000 (totale kosten werkzaamheden € 155.000). De terugverdientijd kwam neer op 15 jaar, terwijl het huurcontract nog 22 jaar loopt. Omdat BrabantZorg de investering terugverdient op de gasrekening is afgesproken dat zij de meerkosten voor de isolatie op zich nemen. Alle andere kosten (de dakbedekking, aanpassen van installaties, aansluitingen en bijvoorbeeld verplaatsen van loodranden) heeft BrabantWonen voor haar rekening genomen. Het dak heeft nu een isolatiewaarde (R_c) van 6,0 m²K/W, gelijk aan de huidige eisen voor nieuwbouw.

BIJLAGE 1: PUBLICATIES 'SPLIT INCENTIVE'

De afgelopen jaren zijn er een aantal handige websites, tools en publicaties uitgebracht over de split incentive problematiek. Hieronder een kort overzicht:

- **Handreiking Split Incentive**
Platform Duurzame Huisvesting (2018)
Een handreiking om alle partijen aan tafel te krijgen om het split-incentive knelpunten op te lossen. Met een checklists voor toezichthouders én voor de ondernemers.
www.platformduurzamehuisvesting.nl/handreiking-en-checklist-split-incentive/
- **De Greenlease Menukaart**
Platform Duurzame Huisvesting, VGM NL en Jones Lang LaSalle (2013)
Een online tool voor eigenaren en huurders met een overzicht van de afspraken die concreet vastgelegd kunnen worden in een duurzaam huurcontract (Greenlease).
www.platformduurzamehuisvesting.nl/greenlease-menukaart/
- **Leidraad Green Lease - Naar duurzaam gebruik en exploitatie van gebouwen**
Agentschap NL, in samenwerking met Platform Duurzame Huisvesting (2011)
Handvat met een aantal richtlijnen voor een duurzaam huurcontract. Inclusief voorbeelden van Green Leases in Nederland.
www.rvo.nl/sites/default/files/bijlagen/Leidraad%20Green%20Lease%20-%20eindrapport%2029nov'11.pdf

BIJLAGE 2: VOORBEELD DEMARCATIELIJST ONDERHOUDSKOSTEN EN VERVANGINGSINVESTERINGEN

Hieronder volgt een demarcatielijst opgesteld door een woningbouwvereniging voor een zorgorganisatie (verzorging en verpleging).

Uitleg demarcatielijst

Een demarcatielijst is vaak onderdeel van het huurcontract⁸. Op deze lijst zijn afspraken gemaakt over de verantwoordelijkheid voor reiniging, inspectie/keuring, onderhoud, herstel en vernieuw van alle bouwkundige en installatietechnische elementen van de gehuurde ruimte. Verhuurders stellen deze lijsten zelf op, maar er zijn wettelijke verplichtingen voor de verantwoordelijkheden bij verhuur van bedrijfsruimten. In het kader van de energiebesparingsplicht en de split incentive is het belang van deze lijsten toegenomen. Onderwerpen relevant voor energiebesparing zijn geel gearceerd.

V = voor rekening verhuurder

H = voor rekening huurder / zorgorganisatie

Voor "onderhoud" moet worden gelezen "onderhoud en herstel"

J = ja

N = nee

Door verhuurder
gerealiseerd

Door huurder
gerealiseerd
(ZAV)

Indien investering kapitaallasten
huur betreft is vervanging van
gebouw-gebonden installaties
voor rekening huurder.

Omschrijving werksoort	Eigen- dom		Onder- houd		Ver- vanging		Kapitaal- lasten huurprijs	Gebouw- gebonden installatie
	V	H	V	H	V	H		
							J/N	
Gevels								
Bouwkundig onderhoud gevel	V	-	V	-	V	-	N	-
Aanbrengen waterafstotend middel	V	-	V	-	-	-	N	-
Metselwerk reinigen	V	-	V	-	-	-	N	-
Hemelwaterafvoeren	V	-	V	-	V	-	N	-
Hemelwaterafvoeren reinigen	-	-	-	H	-	-	N	-
Zonwering	V	-	-	H	-	H	J	-
Graffiti verwijderen	-	-	V	-	-	-	N	-
Balkons en galerijen								
Bouwkundig onderhoud	V	-	V	-	V	-	N	-
Buitentrap, galerij en balkon	V	-	V	-	V	-	N	-
Balustrade en privacyscherm	V	-	V	-	V	-	N	-
Buitentrap, galerij en balkon reinigen	V	-	-	H	-	-	N	-
Balustrade en privacyscherm reinigen	V	-	-	H	-	-	N	-
Galerijafwerking	V	-	V	-	V	-	N	-
Balkonafwerking	V	-	V	-	V	-	N	-
Buitenkozijnen								
Kozijnen	V	-	V	-	V	-	N	-
Buitendeuren en ramen	V	-	V	-	V	-	N	-
Tochtwerende voorzieningen, kieren kleiner dan 8 mm	V	-	-	H	-	H	N	-
Tochtwerende voorzieningen, kieren groter dan 8 mm	V	-	V	-	V	-	N	-
Kozijnen, deuren, ramen reinigen	-	-	-	H	-	-	-	-
Gevelventilatie	V	-	V	-	V	-	N	-

⁸ In een contract op basis van een ROZ-contract is altijd een demarcatielijst opgenomen. Dit is het standaardmodel voor de verhuur van bedrijfsruimte van de Raad van Onroerende Zaken (ROZ).

Omschrijving werksoort	Eigen- dom		Onder- houd		Ver- vanging		Kapitaal- lasten huurprijs	Gebouw- gebonden installatie
Gevelventilatie reinigen + kleine onderdelen		-	-	H	-	-		-
Sluitplan cilindersloten	V			H	V		N	
Hang & sluitwerk	V	-	V	-	V	-	N	-
Smartkluis met meerdere zorgaanbieders, centrale deurontgrendeling		H		H		H		
Hang & sluitwerk gemeenschappelijke ruimtes	V		V		V			
Automatische deur buiten	V	-	V	-	V	-	N	J
Storing automatische deur buiten opheffen		-	V	-	-	-		-
Storing automatische deur a.g.v. onjuist gebruik		-	V		-	-		-
Buitenbeglazing	V	-		H	V	-	N	-
Glasbewassing				H				
Daken, goten en schoorsteen								
Dakbedekking	V	-	V	-	V	-	N	-
Dakbedekking reinigen		-	V		-	-		-
Lichtkoepel, lichtstraat	V	-	V		V	-	N	-
Lichtkoepel, lichtstraat reinigen		-		H	-	-		-
Dakgoten	V	-	V		V	-	N	-
Dakgoten reinigen		-		H	-	-		-
Valbeveiliging vaste installatie	V	-	V	-	V	-	N	J
Valbeveiliging pers. beschermingsmiddelen, vallijnen	V		V		V		J	-
Zonnepanelen	V	-	V	-	V	-	N	J
Schoorstenen								
Schoorstenen, alle materialen	V	-	V		V	-	N	-
Schoorstenen reinigen			V		-	-	N	-
Buitenschilderwerk								
Buitenschilderwerk	V	-	V	-	V	-	N	-
Buitenschilderwerk reinigen		-	-	H	-	-		-
Binnenwanden								
Tegelwerk	V	-	V	-	V	-	N	-
Voegwerk	V	-	V	-	V	-	N	-
Kitwerk	V	-	V	-	V	-	N	-
Stucwerk natuurlijke degradatie	V	-	V	-	V	-	N	-
Stucwerk mechanische beschadigingen	V	-	-	H	-	H	N	-
Behangwerk	-	H	-	H	-	H	N	-
Muurleuning	V		V		V			
Plafondafwerking	V		V		V			
Binnenvloeren								
Vloerconstructie, dekvloeren	V	-	V	-	V	-	N	-
Tegelwerk	V	-	V	-	V	-	N	-
Losse vloerafwerking	V		-	H	-	H	J	-
Binnenkozijnen								
Automatische binnendeur	V	-	-	H	V	-	N	-
Deurautomaat, incl. bijbehorende schakelaars/sturing	V	-	-	H	-	H	N	N
Kozijnen, ramen en deuren	V	-		H	V	-	N	-
Hang- en sluitwerk, codesloten + tags	V	-	-	H	-	H	N	-
Binnenbeglazing, alle type beglazing	V	-	V		V		N	-
	V	-	-	H	V	-	N	-
Inrichting								
Brievenbussen externe post	V	-	V	-	V	-	N	-
Interne postkasten		H	-	H	-	H	J	-
Keukenblok appartementen en overige ruimten	V	-	-	H	V	-	N	-
Keukenapparatuur appartementen		H	-	H	-	H	J	N
<u>Grootkeukeninstallatie :</u>								
Keukenapparatuur	-	H	-	H	-	H	J	N
Boiler	-	H	-	H	-	H	J	N
Ontharder	-	H	-	H	-	H	J	N
Koel- en vriesinstallatie	-	H	-	H	-	H	J	N
Luchtbehandelingskasten, ventilatoren	-	H	-	H	-	H	J	N

Omschrijving werksoort	Eigen- dom		Onder- houd		Ver- vanging		Kapitaal- lasten huurprijs	Gebouw- gebonden installatie
	-	H	-	H	-	H		
Ventielen	-	H	-	H	-	H	J	N
Filters	-	H	-	H	-	H	J	N
Vetvanger[put]	V			H	V		J	N
Binnenschilderwerk algemene ruimten								
Alle binnenschilderwerken en behangen	V	-	-	H	-	H	N	-
Klimaat								
CV installatie	V	-	V	-	V	-	N	J
Warmteverbruikmeters op radiatoren	V	-	V		V		J	N
Warmteverbruik/doorstroommeter, installatie gebonden, GJ meters	V	-	V	-	V	-	N	J
Radiatoren	V	-	V	-	V	-	N	J
Radiatorkranen	V	-	V	-	V	-	N	J
Regelinstallatie	V	-	V	-	V	-	N	J
Gebouwbeheersysteem	V	-	V		V		N	N
PC, software, update, instellingen voor regelinstallatie	V	-	V		V		N	N
Warmtekrachtinstallatie	-	-	V	-	V	-	N	J
Warmte koude opslaginstallatie	V	-	V	-	V	-	N	J
Warmte terugwininstallatie	V	-	V	-	V	-	N	J
Stadsverwarming (regelunit)	V	-	V	-	V	-	N	J
Airconditioning, centrale installatie	V	-	V	-	V	-	N	J
Air-conditioning, decentraal, o.a. split unit	-	H	-	H	-	H	J	N
Top koeling (exclusief grootkeuken)	V	-	V	-	V	-	N	J
Luchtbehandeling (exclusief grootkeuken)	V	-	V	-	V	-	N	J
Mechanische ventilatie, afzuiginstallatie	V		V		V			
Stoombevochtiger (klimaat)	V	-	V	-	V	-	N	J
Ventilatiekanalen schoonhouden	V	-	-	H	-	-	N	-
Ventielen, roosters en brandkleppen	V	-	V		V	-	N	-
Filters overige installaties	V	-	V		V		N	-
Gas - water - sanitair								
Gasleidingen en -appendages tot tappunt	V	-	V	-	V	-	N	J
Warmwaterinstallatie	V	-	V	-	V	-	N	J
Regelinstallatie	V	-	V	-	V	-	N	J
Hydrofoorinstallatie	V	-	V	-	V	-	N	J
Waterontharding installatie		H		H		H		
Waterleidingen	V	-	V		V	-	N	-
Tap- en stopkranen	V	-	V	-	V	-	N	-
Thermostatische kranen	V			H	V			
Garnituur wc, douche en toiletruimte		H	-	H	-	H	N	-
Wastafel, closet en stortbak	V	-	V		V	-	N	-
Centrifuges		H		H		H		
Bedpan, urinaal spoelers	-	H	-	H	-	H	J	-
Legionellabeheer		-	V	H	-	-	-	-
Legionella douchekoppen	V							
Binnen riolering, tot 0,5 meter van de buitengevel	V	-		H			N	-
Buitenriolering	V		V		V			
Vuilwaterpompen	V		V		V			
Electra en communicatie								
Groepenkast	V	-	V	-	V	-	N	J
Installatie-net	V	-	V	-	V	-	N	J
Keuringen	V	-	V		-	-	N	-
Schakelmateriaal	V	-	V	-	V	-	J	J
Deurbelinstallatie hoofdentree en bellentableau	V	-	V	-	V	-	N	J
Centraal Antenne Systeem	V		V		V			
Keukenapparatuur	V	H		H		H		-
Verlichtingarmaturen interieur, incl. schemer-tijd schak.	V	H	-	H		H	J	N
Verlichtingarmaturen buiten, incl. schemer-tijd schak.	V	H	-	H		H	J	N
<i>Communicatie: (behoort niet tot de gebouw gebonden installaties)</i>								

Omschrijving werksoort	Eigen- dom		Onder- houd		Ver- vanging		Kapitaal- lasten huurprijs	Gebouw- gebonden installatie
Zusteroproep installatie	-	H	-	H	-	H	J	N
Personenzoekinstallatie	-	H	-	H	-	H	J	N
Alarm + beveiligingsinstallatie	-	H	-	H	-	H	J	N
Telefooninstallatie, portofoon, semafoon, en internet	-	H	-	H	-	H	J	N
Antenne installatie en datanetwerken	-	H	-	H	-	H	J	N
Domotica installatie	V		V		V		J	N
Liftalarmering/spreekluisterverbinding	V		V		V		J	N
Geluidsinstallatie		H		H		H		
Transport								
Liftinstallatie	V	-	V	-	V	-	N	J
Plaatsen noodlift	V	-	V	-			-	J
Keuring lift	V	-	V	-	-	-	N	J
Storing lift opheffen	V	-	V	-	-	-	N	J
Storing lift a.g.v. onoordeelkundig gebruik	V	-	V	-	-	-	N	J
Abonnement en telefoonkosten liftalarm	V	-	V	-	V	-	N	J
Glazenwasinstallatie	V	-	V	-	V	-	N	J
Keuring glazenwasinstallatie	V	-	V	-	V	-	N	J
Roltrap	V	-	V	-	V	-	N	J
Beveiliging								
Brandmeldinstallatie	V	-	V	-	V	-	J	J
Brandkleppen met motor	V	-	V	-	V	-	J	J
Certificering brandmeldinstallatie	V	-	V	-	-	-	-	J
Dagelijks onderhoud brandmeldcentrale	V	-	V	-	V	-	-	J
Automatische doormelding, brandweerrechten (RAC)	V	-	V	H	-	-	-	J
Rook en warmte afvoer	V	-	V	-	V	-	N	J
Inspectie certificering (CCV)			V	-	-	-	-	J
Onderhoud certificering BMI	V		V	-	V	-	-	J
Ontruimingsinstallatie certificering		H	-	H	-	-	-	J
Brandslanghaspels	V	-	V	-	V	-	J	J
Mobiele blussers	-	H	-	H	-	H	J	N
Droge blusleiding	V	-	V	-	V	-	N	-
Sprinklerinstallatie	V	-	V	-	V	-	N	J
Brandpreventie	-	-	-	H	-	-	-	-
Blusvijver	V	-	V	-	V	-	N	-
Blusvijver ijsvrij houden	V	-		H	-	-	-	-
Noodverlichting / vluchtwegarmaturen	V	-	V	-	V	-	J	J
Lampen bij noodverlichting / vluchtweg	V	-	-	H	V	-	J	J
Noodstroomaggregaat / centrale accu's	V	-	V	-	V	-	N	J
Bliksembeveiliging	V	-	V	-	V	-	N	J
Terrein								
Terrein verharding, volledig herstraten terrein	V	-	V	-	V	-	N	-
Paden en terrassen	V	-	-	H	-	-	N	-
Handzenders toegangspoort / slagboominstallatie		H	-	H	-	H	J	-
Zitbanken terrein	V	-	-	H	-	H	J	-
Afscheidingshekwerken perceelgrens	V	-	V	-	V	-	J	-
Tuinen, sloten en vijvers	V	-	-	H	-	H	N	-
Kunst, beelden, tuininventaris etc.	-	H	-	H	-	H	J	-
Buitenriolering/drainage	V	-	V	-	V	-	N	-
Diverse								
Ongedierte bestrijding	-	-	V	-	-	-	-	-
Ongedierte bestrijding	-	-	-	H	-	-	-	-
Containers	-	-	-	H	-	-	-	-
Scootmobiel voorziening		H		H		H		
Kasten [keuken, personeel]		H		H		H		
Trappen	V		V		V			