

WEGWIJZER Van split incentive naar shared incentive bij verduurzaming huurvastgoed zorg

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 dilemma: 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.

Zorgvastgoed



- Huur
- Eigendom

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: Voorbereiding

- **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 huidige plannen (bijv. MJOP) zodat natuurlijke momenten kunnen worden benut.

Stap 2: Afstemmen ambitie en randvoorwaarden

- **Opstellen gezamenlijk ambitie:** Bepaal met de verhuurder het gezamenlijke doel van de 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: Uitwerking 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 partijen meestal wel uit deze verdeling (huuropslag, verrekenen met andere kosten, etc.).

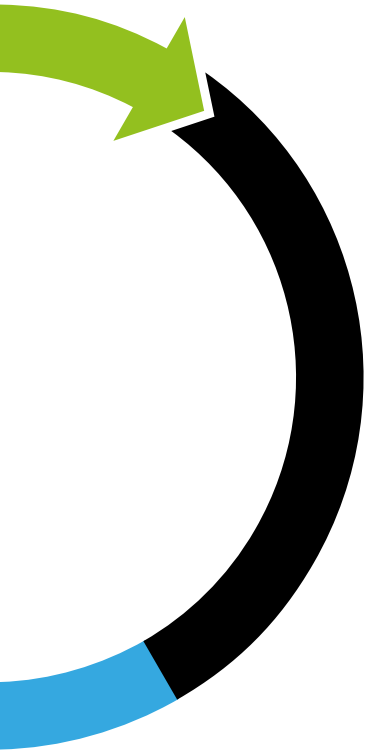
Resultaat: Uitvoering van duurzaamheidsmaatregelen

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.

Lees [hier](#) het achtergrondrapport van deze wegwijzer.

CASE Uitwerking van de shared incentive bij BrabantZorg ten behoeve van 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
Jaar van 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.

