



Huurvastgoed – effectieve verduurzamingsafspraken met je verhuurder

Adriaan van Engelen, Stichting Stimular/MPZ

Joost Groen, Sidewise

Sophia Griffioen, De Wulverhorst

EVZ CO₂-routekaart Roadshow

12 november 2024





Agenda



- **Inleiding: Hobbels**
Dit zijn de hobbels waar velen tegenaan lopen bij het maken van afspraken met verhuurder over verduurzamen vastgoed
- **Aanbevelingen en Aandachtspunten**
Uitkomsten van de 2 workshops waarin de vragen en knelpunten van de deelnemers zijn besproken
- **Tips uit de praktijk**
Praktijkervaringen van Sophia Griffioen, De Wulverhorst, die als huurder samen met de verhuurder met succes bezig is hun pand te verduurzamen





Inleiding – Hobbels

- Aanpak verduurzaming vastgoed loopt niet, want:
 - Huurder heeft wel strategie – verhuurder heeft geen strategie
 - Huurder heeft geen strategie – verhuurder heeft geen strategie
 - Huurder heeft geen strategie – verhuurder heeft wel strategie

 - Zelfde doel, maar **kennis ontbreekt** bij huurder of bij verhuurder
 - Zelfde doel, maar **tijd ontbreekt** bij huurder of bij verhuurder
- Van split incentive naar shared incentive:
 - Investering door verhuurder - energiebesparing bij huurder



Aandachtspunten en aanbevelingen

1. De bestuurder en financial zijn niet betrokken

Kijken alleen naar het vastgoed in eigendom, denken niet na over hoge energierekening huurvastgoed en energietransitie huurvastgoed.

➤ Agendeer dit

2. De verhuurder kent de wet niet

De wet eist maatregelen van de verhuurder.

➤ Stuur een brief. Zie de [voorbeeldbrief in EVZ Kennisbank](#).

3. De demarcatielijst is oud

en houdt geen rekening met afspraken klimaatakkoord en energietransitie.

➤ Pas dit aan op moment van huurverlenging.



Aandachtspunten en aanbevelingen

4. Samenwerking loont

De huurder weet het energieverbruik en nodige maatregelen. De verhuurder kan uitvoeren. Via goede planning en verdelen van de kosten is het een win-win.

5. Ontbreken strategie bij woningcorporatie voor verduurzamen zorgvastgoed. Dan weet niemand in de corporatie wat te doen.

- Actie EVZ: Overleg met de koepel Aedes voor meer voorlichting

6. Gemeenten maken werkplannen met de woningcorporaties

Hierin is een extra paragraaf voor verduurzamen zorgvastgoed passend.

- Actie EVZ: Overleg met de koepel VNG voor meer voorlichting

Aandachtspunten en aanbevelingen



7. Kosten komen voor rekening huurder

- Doe dit niet in de vorm van een huurverhoging, die wordt jaarlijks met onbekend inflatie geïndexeerd.
- Maak hiervoor een apart servicecontract voor bepaalde tijd, dan weet je ook de businesscase.

8. Particuliere investeerders zijn nog moeilijker aanspreekbaar.

- Actie EVZ: contact zoeken met IVBN, de koepel van investeerders voor meer voorlichting.



Tips uit de praktijk

- **Neem de tijd** om een goede relatie met de verhuurder te bouwen
- **Leg goed uit** waar je mee bezig bent en waarom
- zowel naar de verhuurder als naar je collega's
- **Begin gewoon ergens**
- **Laat zien** welke successen je boekt en vier ze

Sophia Griffioen, De Wulverhorst (verpleeghuis voor ouderenzorg in Oudewater)



Vervolg



Werkgroep 'Verbeteren samenwerking met de verhuurder'

- 12 Zorgorganisaties melden zich bij EVZ om mee te denken over een aanpak voor betere samenwerking met de verhuurder voor verduurzaming van het vastgoed.
 - Interesse? Neem contact op met Adriaan van Engelen:
a.vanengelen@stimular.nl





Contact: info@expertisecentrumverduurzamingzorg.nl
www.expertisecentrumverduurzamingzorg.nl

Expertisecentrum Verduurzaming Zorg wordt uitgevoerd door:

- Stimular
- MPZ
- TNO

In afstemming met de brancheorganisaties NFU, NVZ, ActiZ, VGN en de Nederlandse ggz.

Adriaan van Engelen, Stichting Stimular, Milieu Platform Zorg
Joost Groen, Sidewise