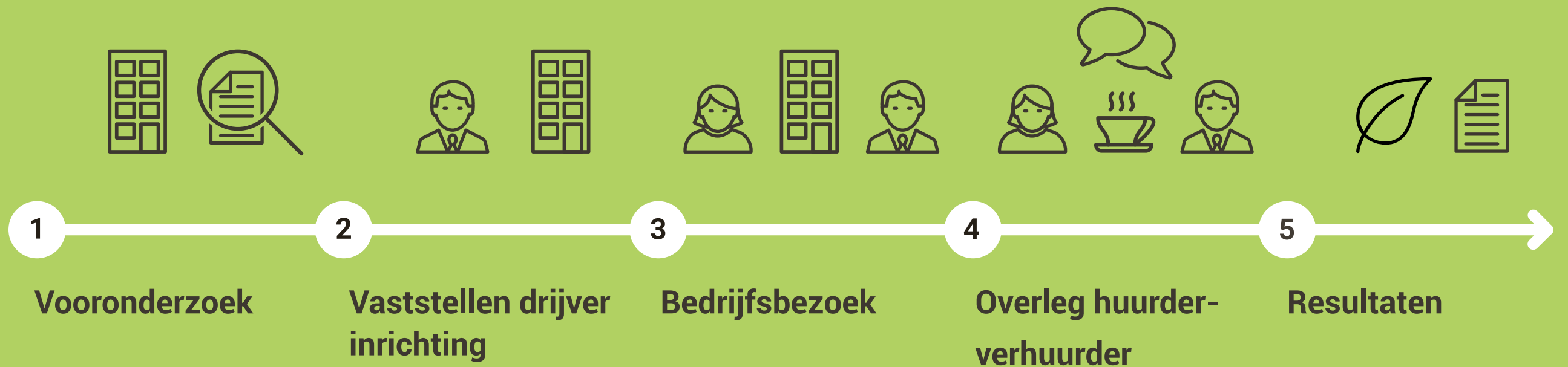


Checklist Split Incentive voor toezichthouders

De split incentive is een knelpunt dat wordt ervaren in de vastgoedsector met (interne) huurders en verhuurders. De eigenaar van het pand investeert in het project, terwijl de huurder daardoor een lagere energierekening krijgt en daarvan profiteert. Het Platform Duurzame Huisvesting heeft met een aantal stakeholders een Handreiking opgesteld die het voor toezichthouders makkelijk moet maken om het gesprek aan te gaan met huurder en verhuurder.



Proces



1

Vooronderzoek



- Probeer in het vooronderzoek zoveel mogelijk gegevens te verzamelen.
- Raadpleeg daarbij o.a. kadaster voor de eigenaar en Kamer van Koophandel voor gegevens eigenaar en huurder(s).
- U kunt dan vaststellen of er sprake is van een Single Tenant- of Multi Tenant gebouw.
- Bepaal voor u zelf met wie (verhuurder, vastgoedbeheerder of huurder) u het gemakkelijkst een afspraak kunt maken.



- Plan deze afspraak ruim van te voren in zodat degene met wie u de afspraak wilt hebben deze ook kan nakomen.
- Stel u daarbij niet op als controleur, maar als meedenker in het proces van verduurzaming van het gebouw.

2

Vaststellen drijver inrichting

Om dat niet op voorhand is vast te stellen wie de drijver van de inrichting is zal het bevoegd gezag dat een inrichting wil controleren veelal proberen om de beheerder of (één van) de ondernemer(s) in het pand te pakken te krijgen.



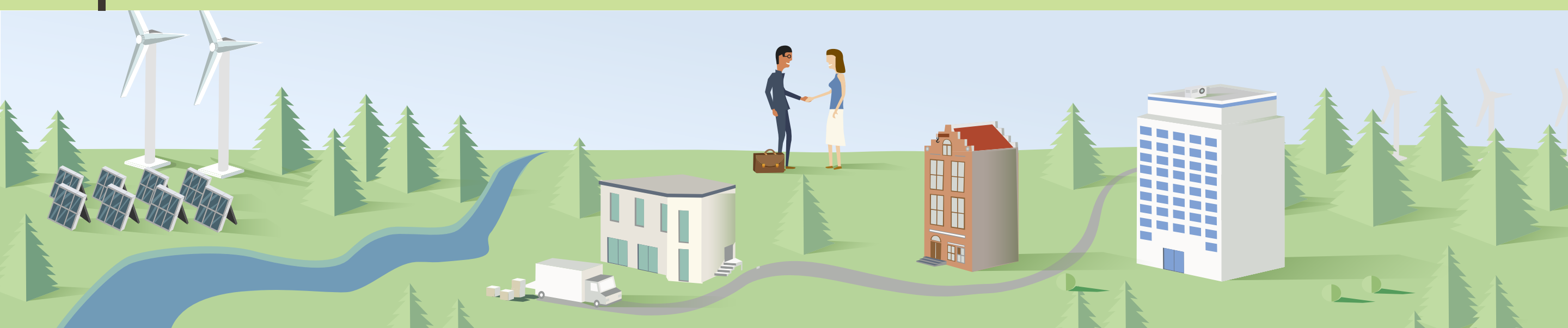
- Indien een afspraak wordt gemaakt met (één van) de huurder(s), beheerder of eigenaar, vraag dan altijd of deze de andere belanghebbenden voor deze afspraak wil uitnodigen.
- Vraag ook voor het bezoek naar het huurcontract. In 90% van de gevallen kan dan worden vastgesteld wie waarvoor verantwoordelijk is en wie het in zijn macht heeft om maatregelen te treffen.



- In het gesprek kan dan worden nagegaan wie de drijver(s) van de inrichting (en) is(zijn). Er kunnen in een gebouw meerdere inrichtingen zijn met evenzoveel drijvers.



- Tijdens uw vooronderzoek of anders tijdens het gesprek kunt u dit vaststellen. Daar waar er meerdere gebouweigenaren zijn heeft u te maken met een Vereniging van Eigenaren. Deze VvE fungeert dan als eigenaar en hoeft u geen afspraken te maken met individuele eigenaren.



3

Bedrijfsbezoek



— In een Multi Tenant situatie is het aan te bevelen om ook de beheerder er bij te betrekken, omdat hij op de hoogte is van inrichting overschrijdende zaken zoals verwarming, koeling, luchtbehandeling e.d.

— Probeer zo snel mogelijk vast te stellen hoe de feitelijke situatie is, met name als het gaat om uitbestedingen.



— Vraag of er een (Duurzaam) Meerjaren Onderhoudsplan ((D)MOP) is waarin energiebesparende maatregelen zijn opgenomen of dat er een duurzaamheidsambitie is. Val niet direct terug op de erkende maatregelenlijst als dit plan er niet is.

— Probeer eerst samen met de eigenaar de duurzaamheidsambitie te concretiseren.



— Probeer vervolgens samen met de huurder en verhuurder maatregelen op te stellen die leiden tot een verder gaand eindresultaat dan energielabel C en die past binnen die duurzaamheidsambitie.

— Geef huurder, verhuurder en eventueel beheerder de tijd om dit uit te zoeken.

— Laat hen vervolgens rapporteren welke maatregelen dat worden en in welk tijdschema deze worden doorgevoerd.



— Huurder en verhuurder bijgestaan door de beheerder spreken dan de maatregelen door en proberen financieel tot consensus te komen.

— Wordt zo een plan naar het bevoegd gezag gestuurd, al dan niet als onderdeel van een DMOP, dan kan deze controleren of dit plan voldoet aan de uitgangspunten bij het gesprek.



— Indien dit het geval is dan kan het bevoegd gezag een inspectieplan opstellen en dit communiceren met betrokkenen om de voortgang te volgen.

Willen huurder en verhuurder niet meewerken aan een meerjarenvisie of een DMOP, dan kan de erkende maatregelenlijst uitkomst bieden.



— Door gebruik te maken van de Kruisjeslijsten kan worden vastgesteld wie waarvoor verantwoordelijk is.

— Vervolgens worden afspraken gemaakt binnen welke tijd de maatregelen worden uitgevoerd en zal hierop gecontroleerd worden.

4

Overleg huurder(s) & verhuurder



Het bevoegd gezag maakt hier geen deel van uit. Ze dient echter voldoende tijd en ruimte te geven voor dit overleg en het opstellen van een actieplan, DMOP of anderszins. De te nemen maatregelen dienen te worden doorgerekend op haalbaarheid, financiering en effect. U kunt hier hooguit een vinger aan de pols houden om vast te stellen hoever men met de plannen gevorderd is.



In dit overleg kunnen ook de financiële Split Incentives worden opgelost. Hulpmiddelen hierbij kunnen zijn:

— [Leidraad Greenlease](#)

— [Greenlease Menukaart](#)

— [Greenlease Dashboard](#)

— [Energiekaart](#)

— [Duo Label door SGS Search](#)



— [ESCo's](#)

5

Resultaten



De volgende resultaten kunnen uit het overleg komen:

— DMOP: Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan



— Alternatieve maatregelen

— Erkende maatregelenlijst

Verduurzamen doe je samen!
Ga in gesprek met elkaar.



Checklist Split Incentive voor ondernemers

De split incentive is een knelpunt dat wordt ervaren in de vastgoedsector met (interne) huurders en verhuurders. De eigenaar van het pand investeert in het project, terwijl de huurder daardoor een lagere energierekening krijgt en daarvan profiteert. Het Platform Duurzame Huisvesting heeft met een aantal stakeholders een Handreiking opgesteld die het voor toezichthouders makkelijk moet maken om het gesprek aan te gaan met huurder en verhuurder.



- 1 Wacht niet tot de handhaver voor u deur staat.
- 2 Gebruik de erkende maatregelen of andere hulpmiddelen die er zijn om te zien welke maatregelen voor u van toepassing zijn (check het [Kompas](#)).
- 3 Maak van een MOP een DMOP. U bent verplicht deze maatregelen te implementeren. Het is daarom verstandig om ze vroegtijdig op te nemen in uw onderhoudsplannen. Dit scheelt u geld.
- 4 Maak afspraken met uw verhuurder/huurder. De maatregelen gaan u beiden aan, het is goed om daar afspraken over te maken. (Greenlease, MKB duurzaamhuurcontract)
- 5 Subsidie mogelijk! Bij veel maatregelen is een subsidie mogelijk. Kijk hierbij naar erkende regelingen: EIA, bij een grotere renovatie: Groenregeling of de MIA/VAMIL
- 6 Certificeer uw gebouw. Dit kunt u doen via een energielabel, dat is toch verplicht vanaf 2023. Of gebruik een wat uitgebreidere BREEAM. Steeds vaker blijkt dat gebruikscertificaten waardevol blijkt!

Wilt u meer hulp? Kijk dan op de toolbox op: www.platformduurzamehuisvesting.nl

