Waarborgfonds & Kenniscentrum Kinderopvang

Verduurzamen in een huursituatie

Hoe doe je dat?

Versie mei 2021

Inleiding

Steeds meer kinderopvangorganisaties willen verduurzamen. Juist daar waar kinderen worden begeleid naar hun toekomst in een steeds veranderende wereld, is het niet meer dan logisch om door een duurzame bril naar die wereld te kijken. Door middel van duurzaamheidsmaatregelen breng je ook nog eens de energielasten omlaag, wat het extra aantrekkelijk maakt om aan de slag te gaan. Duurzame huisvesting betekent daarmee ook besparen, en dus duurzaam budgetteren.

Vanuit het Klimaatakkoord is de wetgeving stapsgewijs aangepast om de klimaatdoelen te kunnen bereiken. Eigenaren en huurders worden niet alleen meer aangespoord om te verduurzamen, maar zelfs wettelijk verplicht om duurzame stappen te zetten. Bekijk het beleidspad om in één oogopslag te zien wat deze verplichtingen binnen de sector kinderopvang zijn.

In deze handreiking gaan we in op de stappen die huurders kunnen zetten om de huisvesting te verduurzamen. De focus ligt daarbij op energiebesparing. Naast de wettelijke vereisten, zijn er ook eigen wensen om te verduurzamen. Wat is nu je ambitie? Waar wil je als organisatie naar toe en hoe kom je daar? De stappen die je zelf kunt zetten op je locaties verschillen voor eigenaren en huurders. Naast de wettelijke kaders en verdeling van verantwoordelijkheden, schetsen we ook de processtappen. Hoe kun je als huurder jouw duurzame ambities ook daadwerkelijk realiseren?

Eigenaar of huurder

Gebouweigenaren en huurders hebben ieder hun eigen verantwoordelijkheden. Naast de wettelijke verplichtingen, hebben beiden ook zo hun eigen (duurzame) ambities.

Ben je zelf eigenaar van de locatie, dan is de situatie helder: je bent verantwoordelijk voor de uitvoering van alle verplichte maatregelen (deze verplichting geldt bij een energieverbruik van meer dan 50.000 kWh stroom of 25.000 m³ aardgas per jaar). En wat betreft je duurzaamheidsambities; je kunt zelf beslissen wat je wilt doen. Dit geeft je vrijheid, maar vraagt aan de andere kant ook meer verantwoordelijkheid.

In de kinderopvang is de situatie echter vaak anders; organisaties zijn veelal huurder. Momenteel is dat in circa 80 tot 85 procent van de opvanglocaties het geval. Als je als kinderopvangorganisatie een gebouw gebruikt dat niet je eigendom is, kunnen de mogelijkheden om zelfstandig stappen te zetten naar verduurzaming beperkt zijn.

Huur jij jouw locatie, dan zijn er minimaal twee partijen die het eens moeten worden over de aanpak en de verdeling van kosten. Dat is niet altijd makkelijk, omdat de belangen van huurder en verhuurder soms sterk uiteenlopen.

De partij die investeert, plukt daar niet altijd de vruchten van. Terwijl die investering de andere partij juist een voordeel oplevert. We noemen dit ook wel ‘split incentive’.

Verantwoordelijk-heden volgens de wet

De verhuur van bedrijfspanden, zoals bij de kinderopvang, wordt in eerste instantie gedaan conform het Burgerlijk wetboek. In deze wetgeving zijn de begrippen huurder en verhuurder duidelijk gedefinieerd en wordt omschreven wie voor welke bouwdelen verantwoordelijk is.

In het algemeen is de huurder verantwoordelijk voor het dagelijks onderhoud en kleine herstelwerkzaamheden van de gehuurde locatie. Onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder vallen groot onderhoud (zoals buitenschilderwerk), herstel en vernieuwing van de constructie of vervanging en vernieuwing van de installatie. Ook het vervangen en vernieuwen van de daken, kozijnen en beglazing hoort bij de verhuurder. Energiebesparende maatregelen met grote impact, zoals isolatie van de gevel of vervanging van de installatie, moeten dus door de eigenaar uitgevoerd worden.

Zie voor een uitgebreid overzicht van de verantwoordelijkheden bijlage 1 en 2 van deze handreiking. Het overzicht richt zich op de volgende thema's met onderliggende energiebesparende maatregelen:

- Isolatie gebouwschil
- Ventilatie
- Verwarming/koeling
- Verlichting
- Opwekking
- Inbouwpakket
- Borging

“ In het verleden voorzagen huurcontracten over het algemeen niet in duurzaamheidsambities of bepalingen ten aanzien van duurzaamheid. De eigenaar/verhuurder is tegenwoordig gebonden aan wettelijke eisen en zal in sommige gevallen maatregelen moeten treffen. Op dat proces kun je als huurder wel degelijk invloed uitoefenen, als ten minste op tijd de samenwerking wordt ingezet. Heeft de verhuurder de maatregelen in gang gezet of de handhaver staat voor de deur (als er sprake is van verplichtingen), dan is het te laat om invloed op het proces uit te oefenen.

Daarnaast kan de huidige wetgeving ook de huurder verantwoordelijk maken voor het uitvoeren van maatregelen. Zorg daarom dat je goed voorbereid bent! Het helpt als je in een vroeg stadium de gemeenschappelijke belangen met je verhuurder bekijkt. Leg tijdens dit gesprek ook je ambities op tafel!

De situatie is nooit helemaal zwart-wit. Goed overleg en het gemeenschappelijk belang vinden, is een wezenlijk onderdeel van het proces! ”

Romy Schneider - Expert Huisvesting bij Waarborgfonds & Kenniscentrum Kinderopvang

Duurzaamheid in het huurcontract

Steeds vaker is duurzaamheid onderdeel van het huurcontract. Wat leg je hier in vast? We helpen je met onderstaande informatie op weg.

De Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) stelt in de praktijk goed toepasbare model huurcontracten beschikbaar. Sinds 2015 heeft het ROZ-modelcontract 'Huurovereenkomst' ook een artikel Duurzaamheid/ Greenlease. Het betreft artikel 10 waarin partijen uitspreken dat zij het belang van duurzaamheid onderkennen. Het artikel is een intentieverklaring voor verhuurder en huurder om in overleg duurzaamheidsmaatregelen toe te passen. Je vindt het modelcontract op de website van ROZ onder 'downloads'.

Het is niet verplicht het modelcontract van de ROZ te gebruiken. Het heeft wel de voorkeur dat de verdeling van verantwoordelijkheden in het huurcontract wordt vastgelegd. Ook afwijkende afspraken hierover kunnen in het huurcontract opgenomen worden. In nieuw af te sluiten contracten wordt aanbevolen om expliciet een onderdeel over duurzaamheid op te nemen.

Op sommige gebouwen, bijvoorbeeld een hoofdkantoor, is specifieke wetgeving van toepassing omtrent energiebesparing. Dit in verband met de verplichting om per 2023 minimaal energielabel C te behalen. Geldt deze verplichting voor jouw hoofdkantoor? Dan zal je met je verhuurder voorafgaande aan de totstandkoming van de huurovereenkomst met elkaar moeten bepalen op welke wijze je er (gezamenlijk) voor zorgt dat energielabel C zal worden gehaald.

Hiervoor zijn aanvullende modelartikelen opgesteld. Zie hiervoor het document 'Artikel Label- en informatieverplichting' op de website van ROZ. In de handleiding, die daar ook te downloaden is, vind je onder punt '2.15 Duurzaamheid/Green lease (artikel 10)' meer informatie en uitleg.

Bepaal je situatie

Het is belangrijk te bepalen welke situatie voor jou van toepassing is. Welke verplichtingen gelden er in jouw specifieke situatie en wie is waarvoor verantwoordelijk? Beantwoord hiervoor de volgende twee vragen en gebruik deze gegevens bij het stappenplan.

1. Heeft het gebouw een energieverbruik van meer dan 50.000 kWh stroom of 25.000 m³ aardgas per jaar?

→ Zo ja, dan valt het gebouw onder de Wet Milieubeheer en hiermee onder de informatieplicht en energiebesparingsverplichting.

De energiebesparingsverplichting houdt in dat je alle maatregelen die zich binnen 5 jaar terugverdienen moet nemen. Hierover ben je verplicht te rapporteren (informatieplicht). Valt het gebouw onder de wetgeving van de wet Milieubeheer, dan komen er naast de bekende begrippen huurder en verhuurder, nog de begrippen inrichting en drijver bij. De drijver is degene die moet informeren over de genomen maatregelen en die ervoor moet zorgen dat alles uitgevoerd wordt. Hij is ook degene die in overtreding is als de omgevingsdienst gaat handhaven en die de boetes opgelegd krijgt. Afhankelijk van de situatie ziet de handhaver de huurder óf de eigenaar als drijver van de inrichting en dus als eindverantwoordelijke. Bepaal met het beantwoorden van vraag 2 welke situatie voor jou geldt.

→ Zo nee, dan heb je geen informatieplicht en energiebesparings-verplichting.

Als het gebouw minder dan 50.000 kWh elektriciteit én minder dan 25.000 m3 gas verbruikt, word je gezien als kleinverbruiker. Er geldt in dat geval geen verplichting. Wel wordt in gesprekken met de drijver van de inrichting energiebesparing en het treffen van maatregelen gestimuleerd.

2. Is het een gebouw met één of met meerdere gebruikers/huurders?

Situatie A. Een gebouw met één gebruiker

Bij één gebouw met één gebruiker is de gebruiker verantwoordelijk voor de energiebesparingsverplichtingen. Je bent dan het eerste aanspreekpunt voor de handhaver en wordt over het algemeen aangezien als drijver van de inrichting. Je bent dan de initiatiefnemer van de acties. Ben je zelf niet de eigenaar, maar huurder van het pand, dan zal je met de eigenaar moeten overleggen welke van de maatregelen door wie uitgevoerd moeten worden.

Als huurder voer je de maatregelen uit waarvoor jij volgens het huurcontract gemachtigd of verplicht bent. Kijk per situatie altijd in het huurcontract of er, afgezien van de algemeen geldende bepalingen, aanvullende afspraken zijn gemaakt. Maatregelen die alleen genomen kunnen worden door of met toestemming van de eigenaar moeten in overleg gebeuren. Bij een eventuele EED-audit verplichting kun je de maatregelen waarvoor toestemming van de verhuurder vereist zijn als voorwaardelijk opnemen in het huurcontract. Werkt de eigenaar niet mee, dan kan de handhaver de eigenaar hierop aanspreken.

Over het algemeen is de verdeling van toepassing zoals beschreven in bijlage 1.

Situatie B. Een gebouw met meerdere gebruikers

Bij een gebouw met meerdere huurders is de eigenaar verantwoordelijk voor de energiebesparingsverplichting. Hij is het eerste aanspreekpunt voor de handhaver en wordt over het algemeen gezien als drijver van de inrichting. De eigenaar moet ervoor zorgen dat energiebesparingsverplichtingen uitgevoerd worden. Voor de maatregelen die voor de huurder zijn, zal hij met jou in overleg gaan en een plan maken. Als huurder ben je verplicht hieraan mee te werken.

Over het algemeen is de verdeling van toepassing zoals beschreven in bijlage 2.

Stappenplan

Dit stappenplan is te gebruiken als basis om de (verplichte) maatregelen en je duurzaamheidsambities te realiseren.

1

Bepaal je uitgangssituatie

- Verzamel kengetallen van de bestaande gebouwen per locatie. Denk onder andere aan bruto vloeroppervlak, bouwjaar, energieverbruik, energiekosten en de overeenkomsten.
- Stel het type gebouw vast: situatie A of situatie B.
- Zoek uit wie jouw contactpersoon is bij de verhuurder.

2

Stel de wettelijke kaders en rollen vast

- Bepaal of je moet voldoen aan de Wet milieubeheer en zo ja, wie de drijver van de inrichting is.
- Stel vast wie waarvoor verantwoordelijk is en wie welke maatregelen kan uitvoeren. Kijk ook wat hierover is vastgelegd in het huurcontract.

3

Ga in gesprek met de verhuurder

- Gebruik deze voorbeeldbrief om de verhuurder te informeren.
- Benoem jouw ambities.
- Zoek naar gezamenlijke belangen/doelen.

4

Maak samen een plan

- Formuleer concrete maatregelen.
- Maak samen een Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan (DMOP).
- Check subsidies en projectvergoedingen.
- Vind een financiële verdeling die voor alle partijen acceptabel is. Maak ook afspraken over de baten in de exploitatiefase.

Verantwoording

Deze handreiking is opgesteld door Romy Schneider Vastgoedadvies in samenwerking met Waarborgfonds & Kenniscentrum Kinderopvang. Er is gebruikt gemaakt van informatie die het Waarborgfonds & Kenniscentrum Kinderopvang op dit moment heeft en wordt aangepast als er nieuwe informatie beschikbaar is. De handreiking ondersteunt huurders en verhuurders om gezamenlijk een invulling te geven aan de duurzaamheidsopgave.

Bijlagen

Bijlage 1: Situatie A – één gebouw met één gebruiker. Overzicht verantwoordelijkheden huurder/verhuurder met betrekking tot energiebesparende maatregelen.

Bijlage 2: Situatie B – één gebouw met meerdere gebruikers. Overzicht verantwoordelijkheden huurder/verhuurder met betrekking tot energiebesparende maatregelen.

De Groene Agenda voor vandaag en morgen!

De Groene Agenda Kinderopvang is ontwikkeld door Waarborgfonds & Kenniscentrum Kinderopvang in samenwerking met Brancheorganisatie Kinderopvang, Branchevereniging Maatschappelijke Kinderopvang en Belangenvereniging van Ouders in de Kinderopvang.

Blijf op de hoogte

Wil je ook op de hoogte blijven van nieuwe kennisitems en activiteiten van de Groene Agenda Kinderopvang? Schrijf je in voor de nieuwsbrief en volg ons op Social Media.

Bijlage 1: Overzicht verantwoordelijkheden huurder/verhuurder energiebesparende maatregelen

Situatie A – een gebouw met één gebruiker

Doel	Maatregel	Huurder	Verhuurder	Toelichting
Isolatie gebouwschil				
Verlies van warmte en koude via de buitenmuur beperken	Buitengevel isoleren, isolerende beglazing toepassen (min. HR++)		X	
Verlies van warmte en koude via het dak beperken	Dak isoleren, daklichten vv van isolerende beglazing toepassen (min. HR++)		X	
Verlies van warmte en koude via de vloer beperken	Kruipruimte isolatie, vloerisolatie		X	
Verlies van warmte door gebruik beperken	Tochtportaal bij entrees maken		X	
Luchtdichtheid verhogen	Bijv. kierdichtingen in kozijnen aanbrengen	X	X	Klein/dagelijks onderhoud = huurder (bijv. herstel kitnaden) Groot onderhoud = verhuurder (bijv. vernieuwen raamrubbers)
Ventilatie				
Draaiuren ventilatie beperken	Tijdsschakeling	X		Alleen mogelijk als het gebouw onderverdeeld is in losse compartimenten
Vollasturen ventilatie beperken	Tijdsschakeling, CO2 gestuurde aansturing per ruimte		X	

Warmte uit ventilatie terugwinnen	Wtw-unit		X	
Verwarming/koeling				
Buitentemperatuurafhankelijke regeling van de aanvoer van de cv installatie			X	Indien mogelijk
Buitentemperatuurafhankelijke opstarttijden van de cv installatie			X	
Inregeling, rekening houdend met interne warmtelast			X	
Temperatuur per ruimte regelen	Thermostaatkranen bij radiator	X		Afhankelijk van huurcontract
Warmteverlies van warmwaterleidingen en appendages in onverwarmde ruimtes beperken	Warmteleidingen isoleren	X		Afhankelijk van huurcontract
Verlagen koelbehoefte	Buitenzonwering aanbrengen		X	Mits vast bestanddeel van het gebouw
Verlichting				
Branduren binnenverlichting verlagen	Aanwezigheidsdetectie	X		
Geïnstalleerd vermogen binnenverlichting verlagen	Daglichtsensoren, LED verlichting, tijdsschakeling, veegpuls	X	X	Afhankelijk van huurcontract en afspraken bij oplevering, vaak huurder
Geïnstalleerd vermogen accentverlichting verlagen	LED verlichting	X		
Branduren buitenverlichting verlagen	Tijdsschakeling, schemerschakeling		X	

Geïnstalleerd vermogen buitenverlichting verlagen	LED verlichting		X	
Geïnstalleerd vermogen reclameverlichting verlagen	LED verlichting	X		
Opwekking				
Energiezuinige opwekking warmtapwater	Energiezuinige boiler	X		
Energiezuinige opwekking verwarmingsinstallatie	HR 107 ketel, warmtepomp		X	
Inbouwpakket				
Energiezuinige apparatuur (laag energielabel)	Koelkast, vriezer, oven, wasmachine, etc.	X		
Waterbesparing	Energiezuinige kranen	X		Afhankelijk van huurcontract
Hulpmiddelen tegen warmteverlies	Radiatorfolie	X		
Borging				
Actieve controle en bijsturen	Digitaal en doorlopend monitoren van het verbruik met een slimme meter	X		Degene die het energiecontract afgesloten heeft, meestal huurder

Bijlage 2: Overzicht verantwoordelijkheden huurder/verhuurder energiebesparende maatregelen

Situatie B – een gebouw met meerdere gebruikers

Doel	Maatregel	Huurder	Verhuurder	Toelichting
Isolatie gebouwschil				
Verlies van warmte en koude via de buitenmuur beperken	Buitengevel isoleren, isolerende beglazing toepassen (min. HR++)		X	
Verlies van warmte en koude via het dak beperken	Dak isoleren, daklichten vv van isolerende beglazing toepassen (min. HR++)		X	
Verlies van warmte en koude via de vloer beperken	Kruipruimte isolatie, vloerisolatie		X	
Verlies van warmte door gebruik beperken	Tochtportaal bij entrees maken		X	
Luchtdichtheid verhogen	Bijv. kierdichtingen in kozijnen aanbrengen	X	X	Klein/dagelijks onderhoud = huurder (bijv. herstel kitnaden) Groot onderhoud = verhuurder (bijv. vernieuwen raamrubbers)
Ventilatie				
Draaiuren ventilatie beperken	Tijdsschakeling		X	
Vollasturen ventilatie beperken	Tijdsschakeling, CO2 gestuurde aansturing per ruimte		X	

Warmte uit ventilatie terugwinnen	Wtw-unit		X	
Verwarming/koeling				
Buitentemperatuurafhankelijke regeling van de aanvoer van de cv installatie			X	Indien mogelijk
Buitentemperatuurafhankelijke opstarttijden van de cv installatie			X	
Inregeling, rekening houdend met interne warmtelast			X	
Temperatuur per ruimte regelen	Thermostaatkranen bij radiator	X		Afhankelijk van huurcontract
Warmteverlies van warmwaterleidingen en appendages in onverwarmde ruimtes beperken	Warmteleidingen isoleren		X	
Verlagen koelbehoefte	Buitenzonwering aanbrengen		X	Mits vast bestanddeel van het gebouw
Verlichting				
Branduren binnenverlichting verlagen	Aanwezigheidsdetectie	X		
Geïnstalleerd vermogen binnenverlichting verlagen	Daglichtsensoren, LED verlichting, tijdsschakeling, veegpuls	X	X	Afhankelijk van huurcontract en afspraken bij oplevering
Geïnstalleerd vermogen accentverlichting verlagen	LED verlichting	X		

Branduren buitenverlichting verlagen	Tijdsschakeling, schemerschakeling		X	
Geïnstalleerd vermogen buitenverlichting verlagen	LED verlichting		X	
Geïnstalleerd vermogen reclameverlichting verlagen	LED verlichting	X		
Opwekking				
Energiezuinige opwekking warmtapwater	Energiezuinige boiler	X	X	Bij decentrale boiler – huurder, Bij centrale boiler – verhuurder
Energiezuinige opwekking verwarmingsinstallatie	HR 107 ketel, warmtepomp		X	
Inbouwpakket				
Energiezuinige apparatuur (laag energielabel)	Koelkast, vriezer, oven, wasmachine, etc.	X		
Waterbesparing	Energiezuinige kranen	X		Afhankelijk van huurcontract
Hulpmiddelen tegen warmteverlies	Radiatorfolie	X		
Borging				
Actieve controle en bijsturen	Digitaal en doorlopend monitoren van het verbruik met een slimme meter	X	X	Degene die het energiecontract afgesloten heeft