**IVBN/VGO-model green lease retail**

**versie 1.0 februari 2020**

**OVERWEGINGEN:**

* De gebouwde omgeving veroorzaakt een belangrijk deel van de huidige Nederlandse CO2-uitstoot (39%) en van het energieverbruik (35%). Om aan het Parijsakkoord te kunnen voldoen geldt voor winkels dat deze in 2050 nog grofweg 30% tot 33% van het huidige verbruik mogen verbruiken. Belangrijk is om met alle stakeholders samen deze opgave tot een goed resultaat te brengen.
* Partijen wensen, in goed vertrouwen en in goede onderlinge samenwerking, gezamenlijk een invulling te geven aan het begrip duurzaamheid en duurzaamheidsafspraken te maken, om zo de duurzaamheid in en van het gehuurde (waaronder begrepen de winkelinrichting) c.q. het gebouw/winkelcentrum waar het gehuurde deel van uitmaakt te vergroten.
* De in dit model green lease retail uitgewerkte duurzaamheidsafspraken kunnen worden opgenomen in de tussen partijen beoogde huurovereenkomst dan wel als bijlage aan die huurovereenkomst worden toegevoegd.
* Daar waar over verhuurder wordt gesproken kan het ook een door verhuurder ingeschakelde beheerder of adviseur zijn.

**VERHUURDER EN HUURDER ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:**

**Artikel 1 – Duurzaamheidsafspraken**

1.1 De duurzaamheidsafspraken hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

* het stimuleren van gebruik van milieuvriendelijke en duurzame materialen bij de casco en inrichting van het gehuurde/gebouw, installatie van slimme meters en het periodiek monitoren van energiegebruik, waterverbruik en afvalstromen om verduurzaming meetbaar te maken.
* duurzame oplossingen voor onderhoud, een zo efficiënt en spaarzaam mogelijk energie- en watergebruik en het zoveel mogelijk reduceren en scheiden van afval;
* het delen van data omtrent energie- en waterverbruik en afvalreductie en -scheiding;
* gezondheid en welzijn.
	1. Partijen zijn gehouden om de onderlinge duurzaamheidsafspraken en inspanningsverplichtingen volledig na te leven. Partijen zullen betrokken partijen (waaronder personeel, beheerders etc. op de hoogte stellen van het belang om correcte uitvoering te geven aan de duurzaamheidsafspraken.

Partijen komen periodiek bij elkaar, om de inhoud en uitvoering van dit document te bespreken.

**Artikel 2 – Inrichting van het gehuurde en installatie meetapparatuur**

2.1 Verhuurder zal bij aanvang van de huurovereenkomst aan huurder een energielabel voorleggen, met daarbij de mogelijk te nemen maatregelen.

2.2 Verhuurder zal binnen een jaar na ingebruikname van het gehuurde door huurder een energielabel

laten afgeven op basis van de inrichting van het gehuurde. De kosten hiervan zijn voor rekening van verhuurder. Elke toekomstige wijziging of verbouwing van het gehuurde dient de energieprestatie van/in het gehuurde te verbeteren, althans tenminste op gelijk niveau te houden.

2.3 Verhuurder kan op zijn kosten een op afstand uitleesbare energie- en watermeter

plaatsen zodat het verbruik automatisch aan verhuurder wordt doorgegeven. Voor nadere bepalingen aangaande datadeling zie artikel 4.

2.4 Partijen spreken af te streven naar een all-electric installatie (of vergelijkbare alternatieven) en het inkopen van groene energie.

2.5 Huurder zal voor ondertekening van de huurovereenkomst en voorafgaande aan de inrichting van het

gehuurde aan verhuurder voorleggen, indien en voor zover van toepassing:

* de inrichtingsplannen;
* een energiezuinig lichtplan (A-label, LED, max. … kWh/m2);
* een overzicht van de overige in het gehuurde te gebruiken energiezuinige voorzieningen en toepassingen (waaronder het eventuele klimaatbeheersingssysteem);
* een overzicht van de in het gehuurde te gebruiken water verbruikende apparaten, inclusief een omschrijving van het waterbesparende karakter van deze apparaten;
* een overzicht van de materialen voor de inrichting van het gehuurde waarbij zoveel mogelijk duurzame materialen worden gebruikt,

zulks met in achtneming van het hierna in artikel 2.6 en 2.7 bepaalde.

2.6 Huurder zal in het gehuurde energiezuinige en waterbesparende toepassingen

gebruiken, waarbij geldt dat zo veel mogelijk elektrische apparaten een A-label

hebben.

2.7 Partijen zullen bij de inrichting/verbouwing van het gehuurde zo veel mogelijk gerecyclede en milieuvriendelijke materialen, zoals eco-gecertificeerde houtsoorten (bijvoorbeeld FSC en PEPC), gebruiken.

**Artikel 3 – Duurzaam onderhoud en gebruik**

* 1. Partijen zullen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst bij uitvoering van groot respectievelijk klein onderhoud c.q. bij herstel-, vervanging- en vernieuwingsverplichtingen kiezen voor duurzame oplossingen en materialen voor zover deze in financieel, economische zin in redelijkheid van hen te vergen zijn.
	2. Verhuurder zal zich inspannen ombij groot onderhoud (voor zover dit op grond van de huurovereenkomst de verantwoordelijkheid van verhuurder is) rekening te houden met het gebruik van duurzame materialen, het gescheiden afvoeren van afval en het verbeteren van de isolatiewaarde van de gevels en daken. Vervanging of wijziging van installaties en apparaten mag tevens geen nadelig effect hebben op het alsdan geldende energielabel van het gehuurde.

Indien het gehuurde onderdeel is van een winkelcentrum, zal verhuurder zich tevens inspannen om:

* de juiste voorzieningen te treffen zodat afval zoveel mogelijk kan worden beperkt en gescheiden. Verhuurder neemt zijn verantwoordelijkheid ter zake van het voorkomen van (zwerf)afval in de directe omgeving van het verhuurde en de opslagvoorzieningen.
* het gebruik van verlichting in het winkelcentrum buiten werk- en openingstijden waar redelijkerwijs mogelijk te (doen) beperken tot maximaal een derde van het gebruik tijdens openingstijden;
* Elektrische installaties en apparatuur uitschakelen op momenten dat deze niet in gebruik zijn en geen noodzaak is voor inschakeling dan wel geen afspraken, voorschriften of reglementen gelden die anderszins bepalen.
* buitenverlichting waar redelijkerwijs mogelijk automatisch te doen uitschakelen of dimmen tussen 23.00 en 07:00 uur.
	1. Huurder zal zich inspannen om (onder handhaving van nakoming van reglementen, voorschriften en andere afspraken welke ter zake gelden m.b.t. tot het gehuurde c.q. het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt) de verlichting en overige installaties en energie of water verbruikende apparatuur in en aan het gehuurde, zo efficiënt en spaarzaam mogelijk te (laten) gebruiken, onder andere door het treffen van de volgende maatregelen:
* huurder zal het gebruik van verlichting in het gehuurde buiten werk- en openingstijden beperken tot maximaal een derde van het gebruik tijdens openingstijden.
* indien huurder gebruik maakt van buitenverlichting ziet huurder erop toe dat waar redelijkerwijs mogelijk de buitenverlichting automatisch uitschakelt dan wel dimt tussen 23.00 en 07:00 uur.
* huurder zal elektrische installaties en apparatuur uitschakelen op momenten dat deze niet in gebruik zijn en geen noodzaak is voor inschakeling dan wel geen afspraken, voorschriften of reglementen gelden die anderszins bepalen.
Huurder zal - voor zover mogelijk - een preventief onderhoudscontract sluiten voor de meest belangrijke energie verbruikende apparatuur, met een hiervoor gekwalificeerd bedrijf.
* huurder zal zoveel als mogelijk haar afval beperken en scheiden. huurder neemt zijn verantwoordelijkheid ter zake van het voorkomen van (zwerf)afval in de directe omgeving van het gehuurde en de opslagvoorzieningen.

**Artikel 4 – Data deling**

* 1. Verhuurder en huurder zullen elkaar wederzijds minimaal eenmaal per jaar een overzicht verstrekken van:
* het totale elektriciteitsverbruik in kWh over het afgelopen kalenderjaar;
* het totale gasverbruik of – indien van toepassing – stadsverwarming/WKO installatie in GJ over het afgelopen kalenderjaar;
* het totale waterverbruik in m³ over het afgelopen kalenderjaar voor zover redelijkerwijs mogelijk;
* het totale afgevoerde en/of gerecyclede afval in kg over het afgelopen kalenderjaar voor zover redelijkerwijs mogelijk.

Bovenstaande gevraagde gegevens hebben voor verhuurder betrekking op de

gemeenschappelijke ruimten en collectieve voorzieningen van het winkelcentrum en voor huurder betrekking op het gehuurde. Genoemde termijnen kunnen in redelijkheid door partijen gezamenlijk worden aangepast.

* 1. Verhuurder zal het totale energie- en waterverbruik van verhuurder en huurder vergelijken met het verbruik van vergelijkbare units dan wel, indien het gehuurde deel uitmaakt van een winkelcentrum, met vergelijkbare units in het winkelcentrum. Verhuurder zal de betreffende data zoveel als redelijkerwijs mogelijk is anonimiseren. Indien daartoe aanleiding bestaat, zullen verhuurder en huurder in het periodiek overleg bespreken of en hoe het energie- en waterverbruik kan worden terug gebracht.
	2. De in artikel 4.1 en 4.2 bedoelde informatie zal door partijen vertrouwelijk worden behandeld en uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van het streven naar duurzaamheid zoals nader omschreven in de duurzaamheidsbepalingen. Verhuurder zal de gegevens niet aan derden verstrekken, met uitzondering van haar adviseurs en beheerder. In geanonimiseerde vorm kunnen de gegevens door verhuurder worden gebruikt voor onderzoeks- en promotiedoeleinden, zoals onder andere benchmarking en verslaggeving.
	3. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst volmacht te geven aan (iedere werknemer werkzaam bij) verhuurder (waaronder uitdrukkelijk begrepen rechtsopvolger(s) van de eerste verhuurder) om een onafhankelijke diensten aanbieder (ODA) voor onderstaande energieaansluiting(en) dag- en intervalwaarden uit de automatisch uitleesbare meter op te laten vragen, alsmede ontbrekende informatie te raadplegen bij de netbeheerder:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Postcode**  | **Plaats**  | **Energiesoort** | **EANcode** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

Tevens is verhuurder, evenals de ODA partij, gemachtigd meetdata geanonimiseerd voor duurzaamheids- en onderzoeksdoeleinden, zoals onder andere benchmarking en verslaggeving te gebruiken. Huurder verklaart gemachtigd te zijn voor het verstrekken van de machtiging voor het uitlezen en het gebruiken van de verbruiksinformatie van de energieaansluiting(en). De gevolmachtigde heeft het recht van substitutie. De volmacht is geldig tot wederopzegging en te allen tijde schriftelijk herroepbaar middels een allonge op deze huurovereenkomst.

De eventuele benchmark en/of vergelijking gegevens van de huurder uit de geaggregeerde meetdata zullen geanonimiseerd worden gedeeld in het periodiek overleg tussen huurder en verhuurder.

**Artikel 5 – Gezondheid en welzijn**

5.1 In onderling overleg geven partijen gezamenlijk een nadere invulling aan het duurzaamheidsthema ´gezondheid en welzijn ´. Dit kan onder meer omvatten aanvullende duurzaamheidsafspraken naar aanleiding van de beoordeling van:

- luchtkwaliteit (afhankelijk van de aan- /afwezigheid van vervuilende bronnen en de soort/effectiviteit van ventilatievoorzieningen);

- thermisch (zomer- en winter) comfort, waarbij voor de beoordeling van zomercomfort de bouwkundige eigenschappen (gebouwmassa, grootte van glasoppervlak, dakisolatie) vooral van belang zijn en voor de beoordeling van wintercomfort het type verwarmingsinstallatie, naast enkele bouwkundige eigenschappen (zoals kierdichting, isolatieniveau);

- geluid (zoals hinder door verkeerslawaai, aangrenzende vertrekken, installatiegeluid, nagalmtijd);

- licht & visueel comfort (aan de hand van het raamoppervlak (daglichttoetreding) en maatregelen om verblinding te voorkomen).

5.2 Verhuurder en huurder zullen haar betrokken personeel stimuleren om zo veel als mogelijk te carpoolen en milieubewuste vervoersmiddelen (bijvoorbeeld fiets, bus en dergelijke) te gebruiken voor woon- werkverkeer.

5.3 Verhuurder en huurder spannen zich in voor goede toegankelijkheid van winkel/winkelcentrum voor ouderen, minder validen en slechtzienden.

**Artikel 6 – Investeringen )**

6.1 Partijen spannen zich gezamenlijk in voor het nemen van rendabele duurzame/ (energie/CO2)besparende investeringen en/of maatregelen die betrekking hebben op het gehuurde (inrichting en casco deel daarvan) op basis van inzicht in verbruik en beschikbare hulpmiddelen.

6.2 Partijen nemen als uitgangspunt dat duurzaamheidsinvesteringen op logische/natuurlijke momenten zullen worden gedaan, zoals als onderdeel van de uitvoering van een meerjarenonderhoudsplan of aan het einde van de levensduur van (een onderdeel) van het gebouw.

**Slotbepaling (medewerking contractsoverneming)**

Partijen verlenen bij deze, nu voor alsdan, medewerking aan de overdracht van alle rechten en plichten uit hoofde van deze duurzaamheidsafspraken door verhuurder aan rechtsopvolger(s) van verhuurder bij overdracht van het gehuurde c.q. een gedeelte daarvan c.q. het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt (contractoverneming ex artikel 6:159 BW), zulks voor zover deze rechten en plichten al niet van rechtswege zouden overgaan ingevolge art. 7:226 lid 1 BW.