

Template

Green Lease Retail, Horeca & Vastgoed



Toelichting

- Dit is een template die partijen naar aanleiding van gesprekken over duurzaamheid gezamenlijk kunnen invullen, aanpassen en als bijlage bij een huurovereenkomst of allonge overeen kunnen komen.
- Neem in de huurovereenkomst of allonge een verwijzing op naar deze bijlage. Let op de samenhang en rangorde ten opzichte van een eventuele duurzaamheidsbepaling in een al bestaande dan wel af te sluiten huurovereenkomst (zie bijv. artikel 16 Huurovereenkomst Winkelruimte 2025 van ROZ). Bij tegenstrijdigheid prevaleert de huurovereenkomst/allonge, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.

Algemeen doel

1. Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid om de (internationale) klimaatdoelen te behalen, te voldoen aan toepasselijke wet- en regelgeving en te zorgen voor een gezonde, toekomstbestendige leefomgeving. Hierbij willen we de milieu-impact van het gehuurde¹ zoveel mogelijk beperken. Binnen deze Green Lease leggen partijen de hiervoor gezamenlijk gemaakte duurzaamheidsafspraken vast. Afspraken mogen hierbij niet tot verslechtering van het energielabel leiden.

Wet- en regelgeving

2. Verhuurder en huurder zullen – indien verhuurder en/of huurder de toepasselijke drempels overschrijden – zich houden aan de Erkende Maatregelenlijst Energiebesparing (EML), zoals opgenomen in bijlage VII en/of XIV van de Omgevingsregeling. Deze Erkende Maatregelenlijst verplicht bedrijven, instellingen en natuurlijke personen bepaalde duurzaamheidsmaatregelen te nemen wanneer deze binnen de regeling aangegeven wettelijke periode terugverdiend kunnen worden.
3. Verhuurder en huurder zullen zich uiteraard ook houden aan alle vigerende en toekomstige toepasselijke wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid die voor hen van toepassing is.

Duurzaamheidsmaatregelen

4. Verhuurder en huurder hebben gesprekken gevoerd over duurzaamheidsmaatregelen aan of in het gehuurde, waarin zoveel mogelijk is gezocht naar ‘natuurlijke momenten’ voor deze duurzaamheidsmaatregelen: wanneer welke onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van verhuurder zijn gepland in hun MJOP, en ook wanneer huurder de verwachting heeft dat de gehuurde ruimte zal worden verbouwd. Daarnaast zullen ook verduurzamingsmaatregelen in het kader van geldende wet- en regelgeving worden besproken. Indien naar aanleiding van de gesprekken tussen verhuurder en huurder verduurzamingsmaatregelen zijn vastgesteld, kunnen deze worden opgenomen in bijlage I.
5. Verhuurder en huurder zullen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst bij grote onderhoudswerkzaamheden aan het gehuurde dan wel in het gehuurde (bijv. een verbouwing) zo tijdig mogelijk met elkaar in gesprek gaan om te onderzoeken welke (verdere) verduurzamingsmaatregelen daarbij mogelijk zijn.

¹ Inclusief casco

Verbruik

6. Partijen spreken af dat voor wat betreft het verbruik binnen het gehuurde en eventuele gemeenschappelijke ruimte(n) wordt gestreefd naar:
- Een zo laag mogelijk verbruik van energie en daarbij een zo groot mogelijk aandeel groene stroom zolang dit financieel, economisch en exploitatie-technisch van zowel de huurder als de verhuurder kan worden geveerd;
 - Een zo laag mogelijk verbruik van water zolang dit financieel, economisch en exploitatie-technisch van zowel de huurder als de verhuurder kan worden geveerd;
 - Zo min mogelijk afval én zoveel mogelijk afval te scheiden en recyclen.

Informatiedeling

7. Verhuurder en huurder zullen elkaar na afloop van ieder kalenderjaar wel / niet een overzicht over het afgelopen kalenderjaar verstrekken van:
- het totale elektriciteitsverbruik in kWh;
 - het totale gasverbruik in kubieke meters of – indien van toepassing – stadsverwarming in gigajoule;
 - het totale waterverbruik in kubieke meters;
 - indien mogelijk, het totale afgevoerde en/of gerecyclede afval.

De verhuurder kan dit overzicht ook gelijktijdig met de jaarlijkse servicekostenafrekening aan de huurder verstrekken.

8. Indien er in het gehuurde een slimme meter is geïnstalleerd, verleent huurder wel / niet aan verhuurder (en diens beheerder en eventueel opvolgende beheerder(s)) een volmacht om via een Onafhankelijke Dienstenaanbieder (ODA) dag- en intervalwaarden van de automatisch uitleesbare meters van het gehuurde op te vragen (zie bijlage ...). De volmacht geldt tot wederopzegging en is schriftelijk herroepbaar.
9. Het delen van verbruiksgegevens zoals bedoeld in artikel 7 is uitsluitend van toepassing tussen de huidige huurder en huidige verhuurder. In geval van overdracht van het gehuurde aan een opvolgende verhuurder, geldt deze verplichting uitsluitend indien en voor zover de huurder daartoe voorafgaand expliciet schriftelijk toestemming heeft verleend.
10. **a)** Voor verhuurder hebben de in artikel 7 bedoelde gegevens – indien van toepassing – betrekking op de gemeenschappelijke ruimte(n) van het winkelcentrum waar het gehuurde deel van uitmaakt en/of ruimten in het winkelcentrum die verhuurder zelf in gebruik heeft;
b) voor huurder hebben bovenstaande gegevens – indien van toepassing – betrekking op het gehuurde.
11. Verhuurder deelt wel / niet met huurder de RC-waarden van het dak, de gevel en de vloer voor zover beschikbaar dan wel redelijkerwijs te achterhalen.

Inrichting gehuurde

12. Huurder streeft ernaar het gehuurde zo duurzaam mogelijk in te richten, zolang dit financieel, economisch en exploitatie-technisch van de huurder kan worden geveerd. Hierbij kan – waar mogelijk en haalbaar – worden gedacht aan:
- gerecyclede en/of milieuvriendelijke materialen;
 - eco-gecertificeerde houtsoorten;
 - energiezuinige en waterbesparende toepassingen;
 - elektrische apparaten met een groen energielabel.

Onderhoud

- 13. a)** Verhuurder en huurder zullen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst bij uitvoering van groot en klein onderhoud c.q. bij herstel, vervanging en vernieuwing zoveel mogelijk kiezen voor duurzame oplossingen en materialen voor zover deze in financiële en economische zin in redelijkheid van beide partijen kunnen worden geleverd.
- b)** Voor verhuurder heeft onderhoud c.q. herstel, vervanging en vernieuwing zoals hiervoor bedoeld betrekking op de gemeenschappelijke ruimte(n) van het winkelcentrum waar het gehuurde deel van uitmaakt en/of ruimten in het winkelcentrum die verhuurder zelf in gebruik heeft en de verplichtingen in de huurovereenkomst die tot de verantwoordelijkheid van de verhuurder behoren.
- c)** Voor huurder heeft onderhoud c.q. herstel, vervanging en vernieuwing zoals hiervoor bedoeld betrekking op de inrichting van het gehuurde en de verplichtingen in de huurovereenkomst die tot de verantwoordelijkheid van de huurder behoren.

Redelijkheid

- 14.** Verhuurder en huurder zullen zich inspannen om te kiezen voor duurzame maatregelen op het gebied van verbruik, materiaalkeuze en beheer & onderhoud² die op dat moment voorhanden zijn, tenzij deze maatregelen dusdanige kosten met zich meebrengen dat het niet meer in verhouding staat tot de te verwachten opbrengsten en/of verbeteringen van het milieu.

Periodiek overleg

- 15.** Verhuurder en huurder zullen op regelmatige basis / één keer per ... met elkaar overleg voeren, voor zover zij dit nodig achten. In dit overleg kunnen onder meer de volgende onderwerpen worden besproken:
- de voortgang van hetgeen in deze Green Lease is afgesproken;
 - timing van grote onderhoudswerkzaamheden aan het gehuurde dan wel in het gehuurde (bv een verbouwing) en eventuele (verdere) verduurzamingsmaatregelen die daarbij mogelijk zijn;
 - andere duurzaamheidsinitiatieven vanuit verhuurder en/of huurder naar aanleiding van wet- en regelgeving of anderszins.

Vertrouwelijkheid

- 16.** Partijen zullen de op grond van deze Green Lease gedeelde gegevens vertrouwelijk behandelen en louter gebruiken:
- (1) om het gehuurde dan wel het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt en de exploitatie in het gehuurde te verduurzamen; en/of,
 - (2) ten behoeve van rapportageplicht op grond van geldende wet- en regelgeving (zoveel mogelijk op geaggregeerd niveau); en/of,
 - (3) voor (interne) rapportage ten behoeve van stakeholders (zoveel mogelijk op geaggregeerd niveau), waaronder aandeelhouders en financiers alsmede deelname aan en rapportage ten behoeve van duurzaamheidsbenchmarks zoals de GRESB; en/of,
 - (4) ten behoeve van certificering van het gehuurde dan wel het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt (indien mogelijk op geaggregeerd niveau).

² Denk hierbij aan Doelmatig Beheer en Onderhoud in de EML-lijst.

Bijlage I

Deze bijlage bevat voorbeelden van duurzaamheidsmaatregelen waarover huurder en verhuurder afspraken kunnen maken. Onderdelen kunnen worden weggelaten of eigen maatregelen kunnen worden toegevoegd.

schuingedrukt = keuze (opties dan wel erin / eruit laten)

Duurzaamheidsmaatregel: dak isoleren

Omschrijving duurzaamheidsmaatregel: ...
Reeds uitgevoerd / nog uit te voeren / te onderzoeken
Door wie: ...
Wanneer: *streefdatum* ...
Voor wiens rekening (kosten/opbrengsten):
Voor wiens risico:
Aandachtspunten en nadere afspraken:
• ...
• ...

Duurzaamheidsmaatregel: zonnepanelen

Omschrijving duurzaamheidsmaatregel: ...
Reeds uitgevoerd / nog uit te voeren / te onderzoeken
Door wie: ...
Wanneer: *streefdatum* ...
Voor wiens rekening (kosten/opbrengsten):
Voor wiens risico:
Aandachtspunten en nadere afspraken:
• ...
• ...

Duurzaamheidsmaatregel: witte dakbedekking

Omschrijving duurzaamheidsmaatregel: ...
Reeds uitgevoerd / nog uit te voeren / te onderzoeken
Door wie: ...
Wanneer: *streefdatum* ...
Voor wiens rekening (kosten/opbrengsten):
Voor wiens risico:
Aandachtspunten en nadere afspraken:
• ...
• ...

Duurzaamheidsmaatregel: gevel isoleren

Omschrijving duurzaamheidsmaatregel: ...
Reeds uitgevoerd / nog uit te voeren / te onderzoeken
Door wie: ...
Wanneer: *streefdatum* ...
Voor wiens rekening (kosten/opbrengsten):
Voor wiens risico:
Aandachtspunten en nadere afspraken:
• ...
• ...

Duurzaamheidsmaatregel: puin HR++

Omschrijving duurzaamheidsmaatregel: ...
Reeds uitgevoerd / nog uit te voeren / te onderzoeken
Door wie: ...
Wanneer: *streefdatum* ...
Voor wiens rekening (kosten/opbrengsten):
Voor wiens risico:
Aandachtspunten en nadere afspraken:
• ...
• ...

Duurzaamheidsmaatregel: vloer isoleren

Omschrijving duurzaamheidsmaatregel: ...
Reeds uitgevoerd / nog uit te voeren / te onderzoeken
Door wie: ...
Wanneer: *streefdatum* ...
Voor wiens rekening (kosten/opbrengsten):
Voor wiens risico:
Aandachtspunten en nadere afspraken:
• ...
• ...

Duurzaamheidsmaatregel: gasloos

Omschrijving duurzaamheidsmaatregel: ...
Reeds uitgevoerd / nog uit te voeren / te onderzoeken
Door wie: ...
Wanneer: *streefdatum* ...
Voor wiens rekening (kosten/opbrengsten):
Voor wiens risico:
Aandachtspunten en nadere afspraken:
• ...
• ...

Duurzaamheidsmaatregel: WKO-installatie

Omschrijving duurzaamheidsmaatregel: ...
Reeds uitgevoerd / nog uit te voeren / te onderzoeken
Door wie: ...
Wanneer: *streefdatum* ...
Voor wiens rekening (kosten/opbrengsten):
Voor wiens risico:
Aandachtspunten en nadere afspraken:
• ...
• ...

Duurzaamheidsmaatregel: vergroenen parkeren

Omschrijving duurzaamheidsmaatregel: ...
Reeds uitgevoerd / nog uit te voeren / te onderzoeken
Door wie: ...
Wanneer: *streefdatum* ...
Voor wiens rekening (kosten/opbrengsten):
Voor wiens risico:
Aandachtspunten en nadere afspraken:
• ...
• ...

Duurzaamheidsmaatregel: waterbesparende maatregelen

Omschrijving duurzaamheidsmaatregel: ...
Reeds uitgevoerd / nog uit te voeren / te onderzoeken
Door wie: ...
Wanneer: *streefdatum* ...
Voor wiens rekening (kosten/opbrengsten):
Voor wiens risico:
Aandachtspunten en nadere afspraken:
• ...
• ...

Duurzaamheidsmaatregel: LED verlichting

Omschrijving duurzaamheidsmaatregel: ...
Reeds uitgevoerd / nog uit te voeren / te onderzoeken
Door wie: ...
Wanneer: *streefdatum* ...
Voor wiens rekening (kosten/opbrengsten):
Voor wiens risico:
Aandachtspunten en nadere afspraken:
• ...
• ...

Duurzaamheidsmaatregel: dak vergroenen

Omschrijving duurzaamheidsmaatregel: ...
Reeds uitgevoerd / nog uit te voeren / te onderzoeken
Door wie: ...
Wanneer: *streefdatum* ...
Voor wiens rekening (kosten/opbrengsten):
Voor wiens risico:
Aandachtspunten en nadere afspraken:
• ...
• ...

Duurzaamheidsmaatregel: gevel vergroenen

Omschrijving duurzaamheidsmaatregel: ...
Reeds uitgevoerd / nog uit te voeren / te onderzoeken
Door wie: ...
Wanneer: *streefdatum* ...
Voor wiens rekening (kosten/opbrengsten):
Voor wiens risico:
Aandachtspunten en nadere afspraken:
• ...
• ...

Duurzaamheidsmaatregel: biodiversiteit

Omschrijving duurzaamheidsmaatregel: ...
Reeds uitgevoerd / nog uit te voeren / te onderzoeken
Door wie: ...
Wanneer: *streefdatum* ...
Voor wiens rekening (kosten/opbrengsten):
Voor wiens risico:
Aandachtspunten en nadere afspraken:
• ...
• ...

Duurzaamheidsmaatregel: overige energiebesparende maatregelen

Omschrijving duurzaamheidsmaatregel: ...
Reeds uitgevoerd / nog uit te voeren / te onderzoeken
Door wie: ...
Wanneer: *streefdatum* ...
Voor wiens rekening (kosten/opbrengsten):
Voor wiens risico:
Aandachtspunten en nadere afspraken:
• ...
• ...

Duurzaamheidsmaatregel: ...

Omschrijving duurzaamheidsmaatregel: ...
Reeds uitgevoerd / nog uit te voeren / te onderzoeken
Door wie: ...
Wanneer: *streefdatum* ...
Voor wiens rekening (kosten/opbrengsten):
Voor wiens risico:
Aandachtspunten en nadere afspraken:
• ...
• ...