

# Menukaart Prestatiecontracten nu beschikbaar

Kostenreductie en duurzaamheid zijn voor steeds meer bedrijven en instellingen belangrijke thema's. Dit maakt dat in toenemende mate de gebruikers van vastgoed zoeken naar mogelijkheden om hun bedrijfsmiddelen zo effectief, energiezuinig en duurzaam mogelijk in te zetten. Zowel in de markt als budgetsector (onderwijs en zorg) wordt duurzame huisvesting vaker een visitekaartje én een mogelijkheid om kosten te besparen. Een prestatiecontract is een probaat middel om hieraan invulling te geven. Ze maken de prestaties van de uitvoerende partij meetbaar en objectief evalueerbaar. Als opdrachtgever betaal je voor wat je daadwerkelijk hebben wilt en krijgt. Een prestatiecontract is daarom voor eigenaren een uitstekend middel om duurzaamheid en daarmee (financiële) toekomstbestendigheid te waarborgen.

M. (Marc) Hopman, AT Osborne; A. (Albert) Hulshoff, AHB Consultancy

Vastgoedeigenaren krijgen steeds meer redenen om duurzaam vastgoed in portefeuille te hebben. Eén reden is het aantrekken van de steeds bewustere huurder. Ook moeten eigenaren voldoen aan steeds strengere wet- en regelgeving. Nieuwe gebouwen in Europa mogen na 2020 slechts nearly zero energie gebruiken. De energie die nog nodig is moet in belangrijke mate afkomstig zijn uit duurzame bronnen. Dit is bepaald via de herziening van de Europese richtlijn voor energiebesparing in gebouwen EPBD in 2010. 2020 lijkt nog ver weg, maar om in 2020 volledig klimaat-neutraal te bouwen, moeten we nu al een duurzaamheidslag maken. Niet alleen bij nieuwbouw, maar ook bij bestaande utiliteitsgebouwen. Anders verliest de bestaande voorraad op termijn de concurrentiestrijd met nearly zero-gebouwen, omdat kopers en huurders geen interesse meer hebben in niet-energiezuinige panden.

## ■ SICK BUILDING SYNDROME

Maar energiezuinigheid kan op gespannen voet staan met de leefbaarheid van een gebouw. Dit uitte zich in de jaren '80 van de vorige eeuw in het Sick Building Syndrome. Maar ook anno 2014 is een slecht binnenklimaat een onderschat probleem, zoals blijkt in bestaande scholen. En dit probleem zal weer toenemen onder invloed van het op grote schaal ontwikkelen van zeer energiezuinige nieuwbouw. Om echt duurzame gebouwen, zowel nieuwbouw als bestaande bouw, te bouwen én te beheren zullen prestatiecontracten, waarin garanties worden gegeven over ondermeer de energieprestatie, het binnenklimaat en exploitatiekosten van het gebouw, een steeds belangrijkere rol gaan spelen. Dergelijke contractvormen zijn nog betrekkelijk nieuw voor de Nederlandse vastgoedmarkt. Partijen die zich nu reeds bekwamen in het bouwen en beheren van zeer energiezuinige

panden, inclusief een goed binnenklimaat, en daar bepaalde garanties over durven af te geven zijn straks spekkoper.

## ■ SPLIT INCENTIVE

Maar nu de praktijk anno 2014. Daarin vormt de split incentive nog vaak een remmende factor bij het nemen van verduurzamings- of energiebesparende maatregelen door de eigenaar. In een traditioneel huurcontract neemt de eigenaar de kosten van de investering voor zijn rekening, terwijl de lagere energierekening terecht komt bij de huurder. Hierdoor is een eigenaar minder snel geneigd verregaande maatregelen te nemen. Het antwoord op het probleem van de split incentive is Drie-partijen GreenLease; dit is een GreenLease in combinatie met een prestatiecontract.

## ■ GREENLEASE

De werking van een GreenLease ('groen



Op Building Holland heeft Claudia Reiner, vice-voorzitter van Uneto-VNI, de Menukaart Prestatiecontracten in ontvangst genomen

huurcontract') komt er in het kort op neer dat de gebouweigenaar bereid is te investeren in duurzame maatregelen. Dit resulteert in een duurzamer en aantrekkelijker gebouw voor de huurder. Als tegenprestatie is de huurder bereid de verhuurder een hogere huurwaarde te gunnen. Dit kan zijn in de vorm van een hogere kale huur, een langere looptijd van het huurcontract of een combinatie van beide. Deze hogere huurwaarde resulteert voor de verhuurder in een hogere boekwaarde van het pand. Deze afspraken worden vastgelegd in een GreenLease. In de basis worden zo huurder en verhuurder beter van een GreenLease.

### ■ DRIE-PARTIJEN GREENLEASE

Echter, welke partij loopt het grootste risico bij een GreenLease als een of meer van de genomen maatregelen niet blijken te functioneren conform ontwerp? Een voorbeeld uit de praktijk, wie heeft het meest het nakijken als de werking van een nieuw aangebrachte installatie voor warmte/koudeopslag (WKO) niet overeenkomt met de voorgerekende prestaties? Dan heeft de opdrachtgever, de eigenaar, uiteraard een probleem met de leverancier van de WKO-installatie. Maar de grootste pijn ligt toch bij de gebruiker. Namelijk, binnen huidige vormen van GreenLease ontbreekt het deze partij aan sturingsmogelijkheden om zijn tegen een hogere huursom ingekochte verwachtingen op te eisen. Het is daarom nodig in GreenLease-overeenkomsten dat de huurder harde garanties eist ten aanzien van de prestaties van te nemen maatregelen. Dan liggen deze risico's weer op het bord van de gebouweigenaar, waar deze volgens ons ook behoren te liggen.

De eigenaar zit natuurlijk niet te wachten op dergelijke risico's. Bovendien ontbreekt het gebouweigenaren vaak aan de benodigde expertise om dergelijke risico's op adequate wijze af te dekken. Dit biedt goede kansen voor een derde partij, bijvoorbeeld een ESCo (Energy Service Company), om dergelijke risico's van de eigenaar over te nemen op basis van een prestatiecontract. Als tegenprestatie

ontvangt de ESCo hiervoor een bepaalde prestatievergoeding. Zo ontstaat een driepartijen GreenLease, een samenwerking tussen gebruiker, eigenaar en ESCo. Bij een drie-partijen overeenkomst wordt een prestatiecontract toegevoegd aan een GreenLease, waarin afspraken worden vastgelegd over prestatiegaranties, de verdeling van opbrengsten van duurzame maatregelen en de wijze van monitoring, waardoor zowel huurder als verhuurder profiteert van de genomen verduurzamingsmaatregelen.

### ■ MENUKAART

GreenLease en prestatiecontracten zijn in Nederland bezig aan een opmars. Dit komt mede door de activiteiten van het Platform Duurzame Huisvesting om de voordelen van GreenLease en prestatiecontracten bij vastgoedpartijen onder de aandacht te brengen. Het platform heeft daartoe in 2013 de GreenLease Menukaart gelanceerd. En onlangs heeft het platform daaraan een nieuwe menukaart toegevoegd: Menukaart Prestatiecontracten. Deze nieuwe menukaart heeft als doel marktpartijen te informeren en te ondersteunen bij het opstellen van prestatiecontracten voor onderhoud en beheer van energie-, klimaatinstallaties of hele gebouwen. Het resultaat van de Menukaart Prestatiecontract is een concept-prestatiecontract dat als basis kan dienen voor een prestatiecontract. De Menukaart, samen met de info-bladen met daarin aanvullende informatie over de werking van prestatiecontracten, kan ook worden gebruikt als discussiestuk tussen partijen, die van plan zijn om gebouwen te gaan exploiteren op basis van een prestatiecontract. De Menukaart is opgesteld door ons in opdracht van en in samenwerking met het Platform Duurzame Huisvesting. Bij het opstellen van de menukaart zijn wij begeleid door een klankbordgroep, samengesteld uit leden van het platform.

### ■ KEUZEMENU

De Menukaart Prestatiecontracten kan worden

toegepast voor alle typen utiliteitsgebouwen en bij verschillende uitgangssituaties. Daarvoor beschikt de Menukaart over de volgende keuzemogelijkheden:

- nieuwbouw of bestaande bouw;
- wel of geen energiebesparende maatregelen;
- alleen gebouwgebonden installaties of het gehele gebouw;
- wel of geen financiering door de uitvoerende partij.

### ■ INFOBLADEN

De Menukaart Prestatiecontracten verwijst, daar waar relevant, naar corresponderende credits uit Breeam-NL In-Use 2014 versie 1. Ook maakt de Menukaart gebruik van verschillende NEN-normen, waaronder NEN-2767 (conditiemeting gebouwen en gebouwendelen) en ISSO-publicatiereeks 100-107 (duurzaam beheer en onderhoud gebouwen). Naast het contractgedeelte telt de Menukaart zes infobladen. De infobladen zijn bedoeld als achtergrondinformatie en verdieping bij het werken met prestatiecontracten en maken geen deel uit van de uitkomst van de Menukaart, het concept-prestatiecontract. In de infobladen vindt u ondermeer tips voor het werken met prestatiecontracten.

De Menukaart Prestatiecontracten is nu gratis beschikbaar via: [www.platformduurzamehuisvesting.nl](http://www.platformduurzamehuisvesting.nl).

### ■ KLANKBORDGROEP

Bij het samenstellen van de Menukaart Prestatiecontracten zijn Marc Hopman en Albert Hulshoff bijgestaan door een klankbordgroep, bestaande uit: Marcus Boesenach (NVDO), Joost van Hoek (Rgd), André Derksen en Rob van Bergen (ISSO), Bert Elkhuizen (Cofely), Ed Rooijackers (Halmos), Ronald van Natterm (TU Eindhoven), Theo Peters (Achmea), Selina Roskam (RVO.nl), Martin Weerdenburg (WHC Advies), Pieter van den Eijnden (Uneto-VNI), Remko Dam (Hollander Techniek), Jan Stoker (Hogeschool Utrecht), Paul van Dorp (Van Dorp Installaties).



M. (Marc) Hopman,



A. (Albert) Hulshoff