

# Retail Inspiratiedocument Duurzaamheid

Samen werken aan de winkel



2024

# Inhoudsopgave

<b>Werk aan de winkel</b>	<b>3</b>
<b>Belang en rol verhuurders/huurders</b>	<b>4</b>
<b>Best Practices</b>	<b>5</b>
1. Afstemmen van duurzaamheidsmaatregelen	5
2. Verhogen RC-waarden	6
3. Zonnepanelen op het dak	7
4. Gelijktijdigheid energieverbruik	8
5. Vergroenen dak en gevel van een winkelpand	9
6. Verduurzamen parkeerterrein	10
7. Witte dakbedekking	11
8. Vernieuwen warmteopwekking	12
9. Gesloten winkeldeur: 40% minder energieverbruik!	13
<b>Knelpunten en oplossingen</b>	<b>14</b>
1. Energietransitie	14
2. Wet- en regelgeving	14
3. Financiën en verzekeraars	15
4. Samenwerking tussen partijen	15

VASTGOED  
BELANG

  
**VAKCENTRUM**  
Voor zelfstandig retailondernemers

  
KONINKLIJKE  
INRETAIL

  
VASTGOED  
MANAGEMENT  
NEDERLAND

  
CBL  
centraal bureau  
levensmiddelenhandel

  
vastgoedoverleg  
VGO

  
IVBN

  
rnd  
raad nederlandse detailhandel

# Werk aan de winkel

**Bij het verbouwen van winkels zie je soms door de bomen het bos niet meer. De business op orde houden, onderhandelen over de huurovereenkomst, partijen selecteren waarmee je gaat samenwerken, bepalen hoe de winkel eruit moet komen te zien en vervolgens het daadwerkelijke verbouwen. En dan is er ook nog het vraagstuk verduurzamen.**

Want er is werk aan de winkel om in 2050 Paris proof te zijn. En daarbij kunnen huurder en verhuurder niet zonder elkaar. Het gebouw bepaalt de duurzaamheidsbeoordeling en de uitstoot, maar het gebruik ervan ook.

Verbouwplannen, nieuwe winkels of verlengingen zijn hét moment om het gesprek te voeren over verduurzaming: verantwoordelijkheden, kostenreductie en voldoen aan Nederlandse maar ook Europese wetgeving.

Hoe doe je dat en waar te beginnen? In dit inspiratiedocument geven wij, huurders en verhuurders samen, verschillende voorbeelden van manieren waarop we deze opgave samen aan kunnen pakken. Er is niet slechts één route en het eindplaatje is soms niet direct te realiseren. Toch is er al heel veel wat wij nu wel kunnen doen.

Met dit document willen we inspireren en meer ambitie en urgentie geven aan de verduurzaming van de winkelvastgoedsector.

Dit inspiratiedocument gaat in op het belang en de rol van de retailer als huurder en het belang en de rol van de vastgoedeigenaar en vastgoedmanager als verhuurder. Wat is een goed moment om het gesprek aan te gaan en welk belang kent dit onderwerp in het algemeen voor huurder en verhuurder? Verschillende tools kunnen hier inzicht in bieden. Bijvoorbeeld de CO<sub>2</sub>-footprint en Scope 1, 2 en 3 (Green House Gas protocol), maar ook de Erkende Maatregelenlijst. In het eerste hoofdstuk gaan we nader in op de belangen van huurder en verhuurder.

Vervolgens worden er een aantal best practices weergegeven op het gebied van concrete verduurzamingsmaatregelen en de samenwerking tussen huurder en verhuurder. Deze voorbeelden starten met een korte omschrijving, waarna de voor- en nadelen beschreven worden. Bij elk voorbeeld worden verder aandachtspunten en 'tips & tricks' vermeld. In het laatste hoofdstuk beschrijven we de knelpunten die zich kunnen voordoen en mogelijke oplossingen.

**Het doel van dit document is inspireren. Hoe interactiever, hoe beter. Dus mis je zaken in dit document, heb je zelf goede voorbeelden of ideeën om de interactie tussen partijen te vergroten – laat het ons weten!**

**Tot slot, een oproep: wacht niet langer, deel kennis, ga tijdig het gesprek met elkaar aan en kom in actie voor een duurzamere en mooiere gebouwde omgeving! Vele handen maken licht werk, dat geldt ook voor 'werk aan de winkel'.**

***“ Met dit document willen we inspireren en meer ambitie en urgentie geven aan de verduurzaming van de winkelvastgoedsector.”***

# Belang en rol verhuurders/huurders

**Verhuurders en huurders zijn gebaat bij gebouwen die flexibel in gebruik zijn en voldoen aan de huidige en toekomstige eisen op gebied van duurzaamheid. Voor huurders levert dat onder andere lagere energiekosten en een goed binnenklimaat op, voor verhuurders worden verhuurbaarheid, financieerbaarheid en waardering beter.**

Via het VN Klimaatakkoord en Europese wetgeving is dit in Nederland vormgegeven in onder andere het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen Activiteitenregeling Milieubeheer). Er worden momenteel meerdere Europese Richtlijnen in Nederlandse wetgeving vertaald.

Duurzaamheid is daarmee steeds meer de norm en steeds minder een vrijblijvendheid of marketingtool. Dat betekent dat iedere onderneming, groot of klein, hier in toenemende mate mee te maken krijgt. Is het niet vanwege een wettelijke verplichting, dan is wel vanwege vereisten van klanten, toeleveranciers of ketenpartners.

Samenwerking tussen huurder en verhuurder is noodzakelijk om de daadwerkelijke verduurzaming van de gebouwen vlot te laten verlopen, maar ook om alle benodigde gegevens uit te wisselen.

De erkende maatregelenlijst van de overheid is een goede basis voor onderhoud, mutaties of verbouwingen. De lijst bevat maatregelen die een terugverdientijd van 5 jaar of korter hebben. Daar waar deze niet verplicht worden gesteld, kunnen ze zeker als inspiratie dienen.

Naast maatregelen zijn constante samenwerking, informatie-uitwisseling en de timing en afstemming van de wederzijdse (verbouw)activiteiten van belang.

[Erkende maatregelenlijst \(EML\) Bijlage 10 van de Activiteitenregeling milieubeheer \(rvo.nl\)](#) ↗



# Best Practices

## 1. Afstemmen van duurzaamheidsmaatregelen

### Korte omschrijving

Het is belangrijk dat huurder en verhuurder tijdig met elkaar in gesprek gaan. Niet alleen over welke duurzaamheidsmaatregelen verhuurders en huurders willen uitvoeren, maar ook de timing daarvan. Probeer te zoeken naar een natuurlijk moment voor beide partijen. Bijvoorbeeld:

- (1) Voor een verhuurder is het extra isoleren van het dak minder kostbaar én efficiënter op het moment dat het dak toch al moet worden vervangen, omdat deze het einde van de technische levensduur heeft bereikt. Het vervangen en extra isoleren van het dak kan wellicht samen vallen met een remodeling van de winkel. Omdat de winkel dan gesloten is, is er geen overlast voor klanten.
- (2) Voor een huurder is het vaak makkelijker én minder kostbaar om duurzaamheidsmaatregelen binnen de winkel uit te voeren op het moment dat de winkel een remodeling ondergaat. Als maatregelen volgtijdelijk c.q. separaat worden uitgevoerd, dan is er gedurende een langere periode overlast voor de klant.

### Voordelen voor verhuurder en huurder

De te nemen duurzaamheidsmaatregelen zijn vaak minder kostbaar en veroorzaken vaak minder overlast voor de huurder/exploitatie.

### Eventuele nadelen voor verhuurder en huurder

Soms zal verhuurder of huurder langer moeten wachten totdat een bepaalde duurzaamheidsmaatregel wordt uitgevoerd dan hij in eerste instantie zou wensen.

### Uitdagingen en aandachtspunten

De timing kan voor partijen uitdagend zijn. Om maatregelen tegelijk uit te kunnen voeren, is strakke onderlinge afstemming met alle betrokken partijen van groot belang.



### Tips & tricks

Ga als verhuurder en huurder samen om tafel om af te stemmen welke momenten de komende jaren het beste uitkomen voor het uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen. Deel tijdig de MJOP's. Zo krijg je meer begrip voor elkaars planning en mogelijke uitdagingen. Het betekent vaak ook meer efficiency voor de verhuurder en minder overlast voor de exploitatie van de winkel voor de huurder.



## 2. Verhogen RC-waarden

### Korte omschrijving

Verduurzaming kan ook worden ingezet om de commerciële kwaliteit van een winkelpand te verbeteren. Door het optimaliseren van de isolatiewaarde (RC-waarde) van het dak, de gevel, de muren en de vloer, gecombineerd met het gebruik van een warmtepomp wordt de energielast van de (toekomstig) huurder drastisch verlaagd.

### Voordelen voor verhuurder en huurder

Een energiezuinige winkel heeft een hogere commerciële kwaliteit en verhuurbaarheid en zal een beter energielabel hebben. Dat laatste kan dan weer leiden tot betere financierbaarheid. Goed nieuws voor de verhuurder dus. Voor de huurder betekent een energiezuinige winkel lagere exploitatielasten en een beter binnenklimaat. Prettig voor consumenten en personeel.

### Eventuele nadelen voor verhuurder en huurder

Het verduurzamen van de schil van een winkelpand vraagt om een forse investering. Wanneer er nog geen huurder aanwezig is, zal de verhuurder deze investering doen zonder zicht op het rendement ervan. Wanneer er wel een huurder bekend is, dan kunnen verhuurder en huurder afspraken maken om de voordelen van de investering zo eerlijk mogelijk te verdelen.

### Uitdagingen en aandachtspunten

Hoe transparanter de partijen zijn over de kosten van de duurzaamheidsmaatregelen en het energieverbruik, hoe beter en sneller afspraken gemaakt kunnen worden. Het verdient dan ook aanbeveling om deze gegevens bij aanvang van de huur en gedurende de huurperiode te delen. Let ook op bij monumenten en/of beschermde stadsgezichten: de mogelijkheden tot verduurzaming zijn in dat geval vaak beperkt en vragen om een langere voorbereidingstijd.



### Tips & tricks

- Probeer als verhuurder de verduurzaming en verbetering van de commerciële kwaliteit in balans te houden;
- Maak een 'tenant fit-out guide' onderdeel van de huurovereenkomst. In deze guide worden voorschriften over te gebruiken materialen voor het inrichtingsplan vastgelegd. Op deze wijze kan de uiteindelijke energielast verder structureel worden verlaagd;
- Hoe eerder het onderwerp duurzaamheid door huurder of verhuurder in een verhuuronderhandeling wordt besproken, hoe groter de kans dat dit daadwerkelijk leidt tot een duurzaamheidsinvestering.



### 3. Zonnepanelen op het dak

#### Korte omschrijving

Het opwekken van energie met behulp van zonnepanelen is natuurlijk niet nieuw. Maar wanneer er sprake is van een verhuurd pand is de realisatie van een zonnestelsel nog niet zo eenvoudig.

Zo zal er duidelijkheid moeten zijn over wie investeert en wie verantwoordelijk is bij (bijvoorbeeld) lekkages.

Ook is het belangrijk dat de partij die de energie opwekt, deze zelf ook verbruikt. Een separate huurovereenkomst of allonge (naast de huurovereenkomst van de winkel) waarin wordt vastgelegd dat de verhuurder in de panelen investeert en deze onderhoudt en dat de huurder een vaste vergoeding betaalt (ongeacht zonne-opbrengst) kan hiervoor een goede oplossing zijn.

#### Voordelen voor verhuurder en huurder

De verhuurder heeft van te voren inzicht in het rendement van de investering. Ook krijgt het pand een beter energielabel en wordt de verhuurbaarheid verbeterd. De huurder krijgt op zijn beurt een vast en gunstiger tarief per kWh gedurende de looptijd van het huidige huurcontract. Voor zowel huurder als verhuurder geldt daarnaast een verlaging van de CO<sub>2</sub> uitstoot per vierkante meter.

#### Eventuele nadelen voor verhuurder en huurder

Partijen zullen zich moeten verdiepen in het functioneren van zonnepanelen om de exploitatie optimaal te laten verlopen. Ook moet de opstalverzekering wellicht worden aangepast bij plaatsing van zonnepanelen. Ten slotte vraagt het van partijen vooraf tijd en moeite om afspraken te maken.

#### Uitdagingen en aandachtspunten

In sommige gevallen is de dakconstructie niet stevig genoeg om zonnepanelen te plaatsen. De verhuurder zal in zo'n situatie een additionele investering moeten doen in de dakconstructie om realisatie toch mogelijk te maken, met als gevolg een lager rendement. Het kan dan voordeliger zijn het vervangen van het dak gelijktijdig te realiseren.



Daarnaast kan de huidige problematiek ten aanzien van netcongestie ook een knelpunt zijn. Het gebruik van accu's kan hiervoor een oplossing zijn (zie de best practice 'Gelijktijdigheid energieverbruik'). Tenslotte zal in situaties waarbij het dak gemeenschappelijk eigendom is, ook toestemming van de vereniging van eigenaren nodig zijn, wat de doorlooptijd behoorlijk kan verlengen.



#### Tips & tricks

- Neem kennis van elkaars doelstellingen en afwegingen;
- Hanteer een open en transparante businesscase;
- Benoem vroegtijdig de mogelijke knelpunten;
- Een huurovereenkomst is geen blauwdrukplan, meerdere opties zijn mogelijk.
- Maak (aanvullende) afspraken over het onderhoud van het dak.



## 4. Gelijktijdigheid energieverbruik

### Korte omschrijving

Gelijktijdigheid is het gebruiken van energie op het moment dat je het opwekt. Dit is mogelijk in combinatie met het plaatsen van batterijen voor de opslag van de opgewekte energie. Zo wordt deze bewaard voor momenten dat er geen duurzame energie beschikbaar is.

### Voordelen voor verhuurder en huurder

- Piekafvlakking: minder piekbelastingen op de netaansluiting;
- Vaak is een lagere aansluitwaarde en/of contractvermogen nodig. Dat kan met de huidige netcongestie het verschil zijn tussen een winkel wel of niet kunnen openen en dus wel of niet verhuren;
- Optimalisatie eigen verbruik PV-stroom;
- Ondersteuning snelladers vrachtwagens t.b.v. logistiek.

### Eventuele nadelen voor verhuurder en huurder

Batterijen zijn een kostbare investering. De batterijen nemen ruimte in beslag, die er misschien niet is of ten koste gaat van winkelruimte of parkeerplaatsen. Daarnaast zijn er soms aanvullende brandwerende maatregelen noodzakelijk.

### Uitdagingen en aandachtspunten

Omdat deze oplossingen relatief nieuw zijn, gaan lokale overheden (gemeenten en brandweer) en verzekeraars allemaal verschillend om met de eisen aan de batterij.



### Tips & tricks

Het is belangrijk tijdig met lokale overheden en verzekeraars in gesprek te gaan.





## 5. Vergroenen dak en gevel van een winkelpand

### Korte omschrijving

Het vergroenen van daken en gevels vermindert de hittestress in de gebouwde omgeving en zorgt voor minder warmte in het gebouw. Het maakt een meer constante klimaatregulering in het gebouw beter mogelijk. Daarmee leidt het tot een lager energieverbruik en dus een lagere CO<sub>2</sub> uitstoot. Ook kunnen groene gevels en daken regenwater vasthouden en absorberen, waardoor de belasting van het rioleringsysteem tijdens hevige regenval wordt verminderd. Dit vermindert het risico op wateroverlast.

Planten op groene gevels en daken absorberen kooldioxide en geven zuurstof af, wat de luchtkwaliteit rondom het gebouw verbetert. Dit is vooral gunstig in stedelijke omgevingen waar

luchtvervuiling een probleem kan zijn. Door groene gevels en daken te creëren, bieden gebouwen een leefomgeving voor verschillende planten- en diersoorten, waardoor de biodiversiteit in stedelijke gebieden wordt bevorderd. Kortom, groene gevels en daken dragen bij aan de veerkracht tegen de effecten van klimaatverandering en bieden tegelijkertijd verschillende ecologische, economische en sociale voordelen.

### Voordelen voor verhuurder en huurder

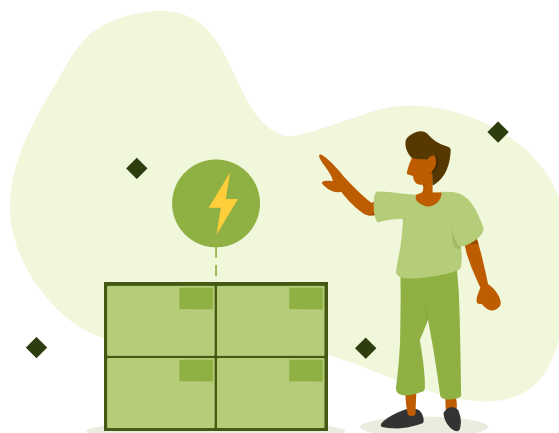
Een klimaat-adaptieve en energiezuinige winkel verhoogt voor de verhuurder de commerciële kwaliteit en verhuurbaarheid. Voor de huurder zorgt een energiezuinige winkel voor lagere exploitatie lasten en voor een verbeterd binnenklimaat in de winkel. Prettig voor consumenten en personeel.

### Eventuele nadelen voor verhuurder en huurder

Het vergroenen van de buitenschil van een winkelpand is kostbaar, zonder dat daar direct rendement voor verhuurder tegenover staat. Het onderhoud van de groene buitenschil kan leiden tot verhoogde servicekosten voor de huurder.

### Uitdagingen en aandachtspunten

Het vergroenen van daken en gevels vereist een professioneel irrigatie- en beheersysteem om te voorkomen dat de beplanting na verloop van tijd gaat verdorren. In sommige gevallen is de dakconstructie niet stevig genoeg om de dakvergroening te realiseren.



### Tips & tricks

- Sluit een onderhoudscontract af met de leverancier van het dak- en gevelgroen.
- Sluit een onderhoudscontract af met de leverancier van het dak- en gevelgroen en onderzoek mogelijke beperkingen die er zijn ten aanzien van draaglast.
- Maak (aanvullende) afspraken over het onderhoud van het dak.

## 6. Verduurzamen parkeerterrein

### Korte omschrijving

In plaats van een parkeerplaats met een gesloten verharde ondergrond (bijvoorbeeld asfalt of straatstenen) is het ook mogelijk om een parkeerplaats te vergroenen. Dat kan door het plaatsen van struiken, bomen of andere beplanting op de parkeerplaats, maar ook door het vervangen van de volledig verharde ondergrond door grastegels of waterdoorlatende betonplaten. Hier kan gras doorheen groeien én regenwater wegstromen.

### Voordelen voor verhuurder en huurder

Een 'groene parkeerplaats' verkleint de kans op wateroverlast én verlaagt hittestress. Ook heeft het een positief effect op de biodiversiteit en de leefbaarheid van de omgeving. Het draagt bij aan de duurzaamheid van pand én de omgeving.

### Eventuele nadelen voor verhuurder en huurder

De kosten van een groene parkeerplaats zijn ongeveer gelijk aan die van een reguliere parkeerplaats. Het verhardingsmateriaal is ongeveer even duur. Kolken en leidingen om het regenwater op te vangen en af te voeren zijn niet nodig, maar in veel gevallen is grondverbetering wel nodig. Onderhoud is vaak niet nodig, wel moet er een paar keer per jaar gemaaid worden.

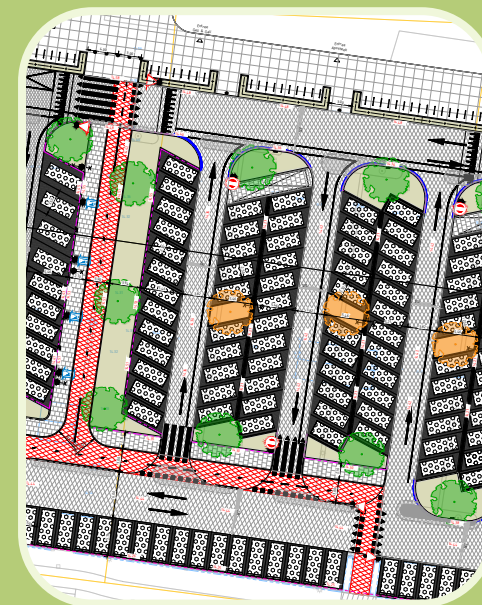
### Uitdagingen en aandachtspunten

Niet op alle locaties is de ondergrond geschikt om water te laten infiltreren. Er zal dan een specifieke oplossing moeten worden bedacht.



### Tips & tricks

- Let op de bodemopbouw onder een groene parkeerplaats. Hiervoor is grof zand nodig, maar niet zo grof dat het gras niet groeit;
- Soms is grondverbetering nodig. Een bodemonderzoek kan hier uitsluitsel over geven;
- Als het winkelend publiek gebruik maakt van winkelwagens, dan kan de vergroening alleen worden aangebracht op de parkeerplaatsen zelf;
- Een gesloten betonnen rand rondom de groene parkeerplaats is wenselijk, zodat de klant veilig kan uitstappen.



## 7. Witte dakbedekking

### Korte omschrijving

Een wit dak reflecteert zonlicht. Het dak blijft hierdoor kouder en de hoeveelheid zonnewarmte die naar het gebouw wordt getransporteerd is lager. Hierdoor blijft het gebouw 1 tot 4°C kouder en varieert de temperatuur minder, wat comfortabeler is én tot energiebesparing leidt. Gebouwkoeling is hierdoor niet of minder nodig, en dat leidt tot energiebesparing. Ook is gebleken dat de reflectie leidt tot een beter rendement van zonnepanelen.



### Voordelen voor verhuurder en huurder

Het pand is energiezuiniger, en dat betekent minder kosten voor koeling voor de huurder en een beter energielabel voor verhuurders.

### Eventuele nadelen voor verhuurder en huurder

De kosten om het dak wit te maken of meerkosten voor witte dakbedekking zijn hoger. De extra investering ten opzichte van zwarte dakbedekking is 10 tot 20%.



### Uitdagingen en aandachtspunten

De locatie moet geschikt zijn. In een binnenstedelijke situatie dient vooraf onderzoek te worden gedaan of de reflectie tot overlast zal leiden bij omringende panden. In dergelijke gevallen is witte dakbedekking niet wenselijk. Ook is jaarlijks onderhoud – en dan met name schoonmaak van de dakbedekking – belangrijk om de eigenschappen te behouden.



### Tips & tricks

- Gebruik een goede dakadviseur;
- Indien sprake is van een locatie met woningen die uitkijken op het betreffende dak: check in een vroeg stadium of een wit dak mogelijk is i.v.m. mogelijk overlast als gevolg van reflectie.

*“De investering in een duurzame vorm van warmte (en / of koude) opwekking kan een belangrijke methode zijn om het energieverbruik en uiteindelijk het energielabel van een pand te verbeteren.”*

## 8. Vernieuwen warmteopwekking

### Korte omschrijving

Winkels worden vaak op traditionele wijze van warmte voorzien, meestal in de vorm van gasgestookte cv-ketels. Maar er zijn tegenwoordig veel meer methoden om warmte in een object te krijgen. Ook zijn er mogelijkheden om warmteopwekking binnen een object dat uit meerdere typen vastgoed bestaat (bijvoorbeeld winkels gecombineerd met woningen) voor de verschillende eenheden te combineren.

Een mooi voorbeeld hiervan is warmte (en of koude) via een WKO-installatie en een bron. Deze bron profiteert van het feit dat de gebruikers in de vraag naar warmte en koude meerdere gebruikspatronen hebben. Zo kan de bron optimaal worden gebruikt.

### Voordelen voor verhuurder en huurder

De investering in een duurzame vorm van warmte (en / of koude) opwekking kan een belangrijke methode zijn om het energiegebruik en uiteindelijk het energielabel van een pand te verbeteren.

### Eventuele nadelen voor verhuurder en huurder

Net als bij veel andere maatregelen zijn de initiële investeringen voor de verhuurder en vraagt het kennis van de mogelijkheden. Duurzamere alternatieven zijn bovendien beduidend kostbaarder in aanschaf dan de traditionele manier van stoken. De besparing ligt echter aan de kant van de huurder. Er kunnen op voorhand afspraken worden gemaakt

over een vergoeding door huurder aan verhuurder. De terugverdientijd kan echter langer zijn dan de looptijd van de huurovereenkomst. Het risico voor de investering ligt dan bij de verhuurder.

### Uitdagingen en aandachtspunten

Binnen de retail zijn huurders veelal gewend om met zelfstandige installaties te werken. Het gebruik - of beter gezegd: de aansluiting op een WKO-installatie - past dan niet in het standaard principe, omdat ook de installatie in de winkel hierop moet worden aangepast.

Voor sommige huurders is het een groter risico dat de installatie niet onder eigen beheer is. Dan zou naast de WKO-installatie ook nog een eigen back up voorziening aanwezig moeten zijn. Dat vermindert de verduurzamingseffecten.



### Tips & tricks

- Zorg voor een integrale benadering van de installatietechniek, op zowel financieel niveau als exploitatietechnisch, in overleg met alle betrokken partijen en belanghebbenden;
- Betrek een professionele installateur met ruime ervaring met gedeelde WKO-installaties.

## 9. Gesloten winkeldeur: 40% minder energieverbruik!

### Korte omschrijving

Meerdere onderzoeken hebben inmiddels aangetoond dat winkels met een gesloten winkeldeur gemiddeld 40% minder energie verbruiken. Deze maatregel is eenvoudig in te voeren en weerhoudt consumenten niet om de winkels te bezoeken. Sterker nog: veel consumenten waarderen juist dit deurenbeleid.

### Voordelen voor verhuurder en huurder

De voordelen zijn uiteraard vooral voor de huurder zichtbaar. Een fors lager energieverbruik zorgt voor lagere exploitatielasten en dus voor een gezondere winkelexploitatie. Indirect profiteert een verhuurder natuurlijk ook wanneer een huurder lagere exploitatielasten heeft. Nevenvoordelen van dichte deuren zijn: verbeterde luchtkwaliteit in de winkel, minder tocht, minder ziekteverzuim van personeel, minder last van geluid van buiten en de ruimte is in de zomer makkelijker koel te houden. Ook schrikt een dichte deur dieven af.

### Eventuele nadelen voor verhuurder en huurder

Niet alle winkels beschikken over een deur die gemakkelijk gesloten kan blijven. Zo zijn er huurders die gebruik maken van een rolluik. In deze gevallen zullen verhuurder en huurder dus eerst afspraken moeten maken over de investering in een pui met klantvriendelijke deur.

### Uitdagingen en aandachtspunten

Een eenduidig deurbelied zorgt voor een gelijk speelveld en voor duidelijkheid voor consumenten. Het is dan ook van belang dat alle winkels in een gebied deze methode toepassen. Het verstrekken van informatie over de voordelen dan het dichthouden van de deur kan bijdragen aan het gebruik van deze methode. Veel huurders zijn nog niet op de hoogte van de forse energiebesparing die deze simpele maatregel oplevert. Het delen van deze kennis door verhuurder is dus erg waardevol. Daarnaast zijn er natuurlijk situaties waarbij het technisch niet mogelijk is om een draai- of schuifdeur te plaatsen.



### Tips & tricks

- Deel informatie van onderzoeken naar gesloten winkeldeuren;
- Kies voor een schuifdeur, draaideur of tochtsluis (bij het aanpassen van de winkel of bij het openen van een nieuwe winkel);
- Maak de investering in een klantvriendelijke deur of tochtsluis bespreekbaar tijdens de verhuuronderhandeling;
- Laat aan consumenten zien dat je bewust de deur dichthoudt, door bijvoorbeeld een bordje of sticker op de deur.

Voor meer informatie over dichte winkeldeuren:

[www.lichtuitdeurdicht.nl/achtergrond](http://www.lichtuitdeurdicht.nl/achtergrond) ↗

[www.stimular.nl/maatregelen/winkeldeur-zoveel-mogelijk-dicht-en-warmte-binnen](http://www.stimular.nl/maatregelen/winkeldeur-zoveel-mogelijk-dicht-en-warmte-binnen) ↗

# Knelpunten en oplossingen

**De best practices zijn bedoeld om huurders en verhuurders te inspireren en te activeren. Verduurzaming van vastgoed in de winkelstraten en de winkelcentra vergt samenwerking. Tussen huurders en verhuurders, maar ook met de gemeentelijke organisatie, met nutsbedrijven en energieleveranciers en met vele andere partijen. De best practices laten zien dat het behalen van de gewenste resultaten in het verduurzamen van winkelvastgoed ook het aanpakken van een divers aantal knelpunten, beter gezegd uitdagingen, vereist.**

Hierna worden deze op basis van vier thema's besproken en worden een aantal oplossingsrichtingen beschreven om deze uitdagingen als sector gezamenlijk aan te pakken of – als het een bredere uitdaging betreft – er aandacht voor te vragen.

## 1. Energietransitie

### Netcongestie

Voor zowel huurders als verhuurders is netcongestie een fenomeen dat de verduurzamingsambities beperkt, maar waar huurders en verhuurders niet direct invloed op kunnen uitoefenen. Hier is vooral de netbeheerder samen met de overheid aan zet. Er is nog weinig ervaring met innovatieve oplossingen voor netcongestie. Batterijen waarin de stroom

die overdag wordt opgewekt of uit het net wordt gehaald kan worden opgeslagen zijn een mogelijkheid. Hierdoor is namelijk een lagere aansluiting op het elektriciteitsnet nodig. Andere mogelijke oplossingen vragen om intensief overleg en onderzoek naar de consequenties voor alle partijen.

### Energielabels

Het verdient aanbeveling om bij een huurderswisseling een actueel energielabel te hebben. Dit biedt belangrijke informatie voor huurders en is goed voor de verhuurder in verband met investeringen en financieringen door banken.

## 2. Wet- en regelgeving

Vastgoed verduurzamen is een belangrijke stap in de richting van het behalen van de klimaatdoelen. Voor de sector brengt dit aanzienlijke economische uitdagingen met zich mee. De combinatie van extra fiscale lasten en aanvullende regelgeving zet het rendement van investeringen in verduurzaming onder druk.

### Fiscaliteit Box 3-beleggers

Vooraf voor kleinere vastgoedbeleggers, die hun vastgoed in Box 3 hebben, is het verduurzamen van panden financieel een extra grote uitdaging. Zij ervaren een verhoogde fiscale druk door een

overbruggingsregeling die belasting heft op basis van een fictief rendement. Dit rendement, dat berekend wordt als een percentage van de WOZ-waarde van het pand, stond vorig jaar op 6,17% en is dit jaar aangepast naar 6,07%. De berekening hiervan gaat uit van de leegwaarde ratio van 95% van de WOZ-waarde. Over deze berekende waarde wordt een belastingtarief van 32% berekend.

Verduurzamingsmaatregelen als het verbeteren van de isolatie of het installeren van energie-efficiënte systemen leiden vaak tot een verhoging van de WOZ-waarde van het pand. Hoewel dit positieve effecten heeft op het milieu en de energie-efficiëntie van het pand, resulteert het mogelijk ook in een hogere belastingaanslag. Een belemmering voor investeringen.

### Beperkingen door huurregelgeving en verduurzamingseisen

De huurregelgeving brengt een aanzienlijke complexiteit met zich mee in de vastgoedmarkt, vooral voor combinatiepanden met winkels en woningen. Naast de bestaande beperkingen op de indexatie van huurprijzen voor residentieel vastgoed, staat er nieuwe

regelgeving op stapel die de huurprijzen verder moet verlagen. Dit betekent dat de huurinkomsten door wet- en regelgeving worden beperkt, terwijl de kosten van materialen en andere uitgaven door de inflatie blijven stijgen. Ook worden verduurzamingsmaatregelen mogelijk wettelijk verplicht gesteld. Deze combinatie van regelgeving creëert een ongunstige financiële situatie waardoor het rendement van beleggers op vastgoed onder druk komt te staan. Bovendien wordt voor beleggers de mogelijkheid beperkt om essentiële duurzame verbeteringen door te voeren.

### 3. Financiën en verzekeraars

#### Complicaties verzekeringen bij zonnepanelen

Er zijn verzekeringsmaatschappijen die de risico's van zonnepanelen te groot vinden en allerlei extra eisen stellen. Huurders en verhuurders zouden samen kunnen optrekken om dit met verzekeraars dan wel het Verbond van Verzekeraars te bespreken. Een Scope 12 keuring zou bijvoorbeeld kunnen bijdragen aan een oplossing.

#### Financieringsvoorwaarden verhuurder bij zonnepanelen

Verhuurders stellen soms extreme eisen aan huurders, waardoor het voordeel van de plaatsing van zonnepanelen volledig verdampt. Vaak is dit ingegeven door eisen van de financier die de terugverdientijd koppelt aan de resterende

lengte van de huurovereenkomst. Overleg tussen partijen kan een oplossing zijn. Het toepassen van zonnepanelen zou in ieder geval niet mogen gelden als een verdienmodel voor de verhuurder.

#### Veelvuldige huurderswisselingen

Investerings voor verduurzaming overstijgen vaak de looptijd van een huurovereenkomst. Afhankelijk van wie de investering doet, zullen huurder en verhuurder hier voor het tekenen van de huurovereenkomsten goede afspraken over moeten maken. Ook in geval van investeringen gedurende de looptijd van de overeenkomst is het belangrijk hier samen goede afspraken over te maken. Indien huurder de investering doet, zou verhuurder bijvoorbeeld de boekwaarde van de investering na afloop van de huurovereenkomst terug kunnen betalen aan de vertrekkende huurder. Wellicht is de verhuurder bereid het gehuurde zelf te verduurzamen en het gehuurde 'casco plus' te verhuren. In ruil daarvoor zou huurder een iets hogere huur kunnen betalen dan wanneer het gehuurde casco zou worden verhuurd. Andere variaties zijn natuurlijk ook mogelijk. Van belang is en blijft: samen overleggen voordat de investering wordt gedaan.

### 4. Samenwerking tussen partijen

#### Informatie delen

Als verhuurders of huurders verplicht zijn of worden om informatie rondom duurzaamheid te delen, dan is het uiteraard belangrijk dat ze dat doen. In andere gevallen staat het partijen vrij wel of niet

informatie te delen. Indien verhuurders en huurders tot een samenwerking komen waarin zowel verhuurders als huurders in duurzaamheid investeren, dan kan het delen van informatie als verbruiksgegevens onderdeel van deze samenwerking zijn.

#### Eindopleveringsniveau

In de huurovereenkomst is bepaald in welke staat het gehuurde bij einde van de huurovereenkomst door huurder aan verhuurder moet worden opgeleverd. Doorgaans is opgenomen dat bij de eindoplevering het pand casco moet worden opgeleverd. Dat betekent dat de vertrekkende huurder het gehuurde helemaal leeg moet halen, inclusief de gehele infrastructuur voor warmte en koeling. Een volgende huurder moet dan weer een vloer leggen, een magazijn bouwen, een toilet en pantry inbouwen en alle installaties aanbrengen. Dit is niet alleen een behoorlijke kapitaalvernietiging, maar ook verre van duurzaam. Het is belangrijk dit onderwerp bij het aangaan van een huurovereenkomst te bespreken en te kijken of meer duurzame afspraken voor partijen mogelijk zijn. Ook voorafgaand aan een eindoplevering kunnen partijen – ook als in de huurovereenkomst een casco eindoplevering is afgesproken – met elkaar in gesprek gaan over een casco plus eindoplevering.

*“Gedurende de looptijd van de overeenkomst is het belangrijk hier samen goede afspraken over te maken”*

## *Wat zijn jullie goede voorbeelden?*

Laat het ons weten via onderstaande websites!

VASTGOED  
BELANG

  
**VAKCENTRUM**  
Voor zelfstandig retailondernemers

  
VASTGOED  
MANAGEMENT  
NEDERLAND

  
KONINKLIJKE  
INRETAIL

  
vastgoedoverleg

  
centraal bureau  
levensmiddelenhandel



  
raad nederlandse detailhandel