

# WEGWIJZER Van split incentive naar shared incentive bij verduurzaming huurvastgoed zorg

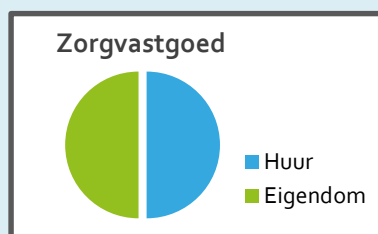
## De uitdaging

Samen met de verhuurder afspraken maken voor de verduurzaming van het vastgoed in de zorg.

- Voor 49% CO<sub>2</sub>-reductie vastgoed zorg in 2030 (t.o.v. 1990) zijn veel maatregelen nodig.
- Ongeveer de helft van het vastgoed in de zorg is huur.

**Split incentive dilemma:** De eigenaar (verhuurder) investeert niet in maatregelen voor het verduurzamen van het gebouw als alleen de huurder hiervan profiteert (een lagere energierekening).

- *Gevolg: Waar huurder en verhuurder niet als vanzelfsprekend met elkaar om de tafel gaan om dilemma's als de split incentive op te lossen is er sprake van stilstand en blijft het vastgoed achter in de energietransitie.*



## Van split naar shared incentive

Ga met de verhuurder in gesprek over de verduurzaming van het vastgoed in drie stappen

De overheid spreekt de huurder aan op de energiebesparingsplicht; de huurder moet hierover in gesprek met de verhuurder. Niks doen of afwachten is dus geen optie.

### Stap 1: Voorbereiding

- **Vooronderzoek taakverdeling:** Onderzoek welke afspraken al in het huurcontract (vaak middels een demarcatielijst) zijn vastgelegd. Hieruit volgt een lijst met 'split incentive' thema's.
- **Agenderen urgentie:** Zet duurzaamheid op de agenda voor overleg met de verhuurder. Wetgeving als de energiebesparingsplicht is een goede opstap om het gesprek te starten als de ambitie van de verhuurder laag is. Richting klimaatneutraal in 2050 is echter veel meer nodig.
- **In kaart brengen plannen:** Informeer bij de verhuurder naar de huidige plannen (bijv. MJOP) zodat natuurlijke momenten kunnen worden benut.

### Stap 2: Afstemmen ambitie en randvoorwaarden

- **Opstellen gezamenlijk ambitie:** Bepaal met de verhuurder het gezamenlijke doel van de inspanningen; concreet, meetbaar en minimaal vijf jaar vooruit. Zorg dat ook alle niveaus (directie tot facilitair) van de eigen instelling betrokken blijven zodat ook intern de ambitie in lijn blijft.
- **Afspreken randvoorwaarden:** Spreek af onder welke condities beide partijen de maatregelen uit willen voeren. Bijvoorbeeld: 'alle maatregelen die zich binnen 10 jaar of binnen de lengte van het huurcontract terugverdienen'.

### Stap 3: Uitwerking van de 'shared incentive'

- **Formuleren businesscase:** Een businesscase geeft een overzicht van alle verwachte kosten en baten – financieel én in duurzaamheidswinst (energie, CO<sub>2</sub>) – van een maatregel of maatregelenpakket.
- **Verdelen kosten en baten:** Maak afspraken met de verhuurder over de verdeling van kosten en baten voor maatregelen waarbij kan worden voldaan aan de randvoorwaarden. Als de businesscase goed is, komen de partijen meestal wel uit deze verdeling (huuropslag, verrekening andere kosten, etc.).

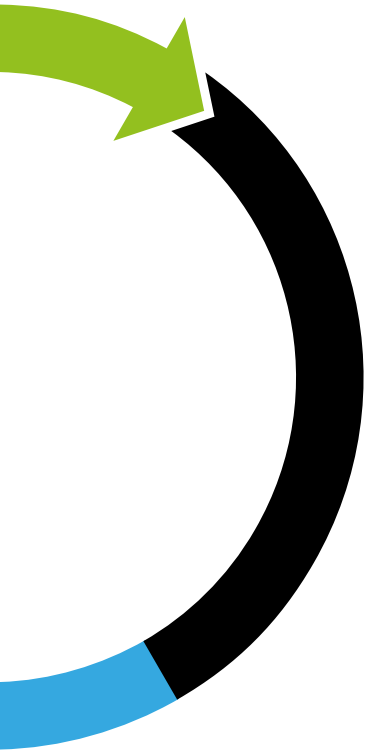
### Resultaat: Uitvoering van duurzaamheidsmaatregelen

- **Uitvoering:** Uit voorgaande volgt een lijst met maatregelen die opgepakt kunnen worden. Maak een taakverdeling huurder/verhuurder en plan in op natuurlijke momenten. Evalueer na enige tijd de 'shared incentive'-afspraken.

Lees [hier](#) het achtergrondrapport van deze wegwijzer.

## CASE Uitwerking van de shared incentive bij BrabantZorg ten behoeve van dakisolatie

<b>Wat</b>	Dakisolatie, tezamen opgepakt met geplande renovatie dakbedekking
<b>Waar</b>	Het Zonnelied; woonzorgcentrum te Ammerzoden
<b>Grootte</b>	11.500 m <sup>2</sup> (BVO), 110 bedden
<b>Bouwjaar</b>	Origineel jaren 50, laatste verbouwing vond plaats in 2012
<b>Jaar van uitvoering</b>	2020
<b>Kosten</b>	€ 70.000 (voor isolatie alleen). Terugverdientijd: 15 jaar
<b>Verdeling</b>	Huurder betaalt de extra kosten voor isolatie, alle andere kosten zijn voor de verhuurder (verhouding 45/55 kosten huurder/verhuurder).



Sinds 2006 is al het vastgoed (huidig: 33 locaties) van BrabantZorg ondergebracht bij BrabantWonen. Er wordt gewerkt met langetermijnafspraken van 30-35 jaar. Vijf jaar voordat het contract afloopt wordt samen gekeken wat met dit vastgoed te doen (afstoten, renoveren, nieuwbouw). Het uitgangspunt van de samenwerking: samen bereiken we meer. De partijen zitten nu elke zes weken met elkaar om de tafel voor het ontwikkel- en vastgoedoverleg, waar duurzaamheid een prominente plek heeft. Verder zijn er gezamenlijke werkgroepen en samenwerkingsdagen, en zijn beide raden van bestuur en managementteams continu met elkaar in gesprek.

### Afstemming van ambities en randvoorwaarden

Beide organisaties hadden al individueel vanuit hun eigen invalshoek duurzaamheidsambities geformuleerd; in 2019 hebben de partijen deze tegen elkaar afgezet om een gezamenlijke ambitie op te stellen. Wat betreft energie van het vastgoed is het einddoel deze in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te hebben. Om dit te bereiken wordt gefocust op hernieuwbare energie en energiebesparing. Verder hebben BrabantZorg en BrabantWonen ook samen ambities geformuleerd wat betreft sociale duurzaamheid, circulariteit, respecteren van de leefomgeving, bewustwording en mobiliteit.

Het uitgangspunt bij energiemaatregelen vastgoed: de woningcorporatie werkt in alle werkzaamheden toe naar CO<sub>2</sub>-neutraal in 2050. Wanneer BrabantZorg extra ambities heeft dan gaan de partijen hierover met elkaar om de tafel om dit uit te werken. In 2019 was het dak van het gebouw aan nieuwe dakbedekking toe. De zorginstelling wilde graag het energieverbruik van het gebouw verder terugdringen; de geplande dakrenovatie was hét moment om dakisolatie op te pakken.

### Uitwerking van de shared incentive

De extra kosten voor de extra dakisolatie (à 1.250 m<sup>2</sup>) van het pand zijn doorgerekend op € 70.000 (totale kosten werkzaamheden € 155.000). De terugverdientijd kwam neer op 15 jaar, terwijl het huurcontract nog 22 jaar loopt. Omdat BrabantZorg de investering terugverdient op de gasrekening is afgesproken dat zij de extra kosten op zich nemen voor de isolatie zelf. Alle andere kosten (de dakbedekking, maar ook het aanpassen van installaties, aansluitingen en het verplaatsen van bijvoorbeeld loodranden) heeft BrabantWonen voor haar rekening genomen. Het dak heeft nu een isolatiewaarde (R<sub>c</sub>) gekregen van 6,0 m<sup>2</sup>K/W, gelijk aan de huidige eisen voor nieuwbouw.

