



Mogelijke afspraken met gebruikers van maatschappelijk vastgoed

Maatschappelijk vastgoed gaat om meer dan stenen. Naast de praktische kant rond het gebouw, zoals wie het pand gebruikt, onderhoud en de kosten draagt, worden met het gebruik ook doelen nagestreefd. Denk aan duurzaamheid en inclusie. Ook hierover kunnen met gebruikers afspraken worden gemaakt, bijvoorbeeld in:

- de huur- of gebruiksovereenkomst
- een aanvulling op de huur- of gebruiksovereenkomst
- subsidie- of leningsvoorwaarden

Onderstaand een aantal voorbeelden van dergelijke afspraken met gebruikers. De voorbeelden zijn ontleend uit het modelcontract voor kantoorruimte van de Raad voor de Onroerende Zaken (ROZ) en aangevuld met voorbeelden aangeleverd door Metafoor en Bijzondere Plekken. Het zijn voorbeelden van 'hoe het zou kunnen', niet van 'hoe het zou moeten' volgens Bouwstenen of één van de hiervoor genoemde organisaties.

Mogelijke afspraken over energie

De ROZ heeft in het model voor de kantoorruimte een zeer algemene bepaling in de huurovereenkomst opgenomen waarin partijen aangeven elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde duurzaamheidsdoelstellingen. Daarnaast heeft de ROZ een apart artikel opgesteld voor de Label C verplichting voor de kantoorruimte.

Inzage energiegegevens

- Gebruiker geeft éénmaal per jaar het energieverbruik door aan eigenaar op[datum].
- Gebruiker volmacht eigenaar om informatie op te vragen (o.a. aansluitlijsten, profielcodes, looptijd van overeenkomsten), meetdata op te vragen en te ontvangen, correspondentie te voeren over energie gerelateerde zaken met overheden, landelijke en regionale netbeheerders, leveranciers, meetbedrijven enz. Deze volmacht is rechtsgeldig tot wederopzegging.
- Gebruiker geeft eigenaar toestemming tot inzage in het energieverbruik via het standaardformulier dat de energieleverancier daarvoor hanteert.

Doelen

- Gebruiker streeft naar het beperken van het energieverbruik tot maximaal.....[kWh/m² per jaar] door:
 - een energiecoördinator aan te wijzen die zorg draagt voor:
 - het juist inregelen en beheren van de aanwezige systemen
 - de meest energiebesparende manier van verlichten en verwarmen van de ruimten
 - het informeren en instrueren van de andere gebruikers over het energiegebruik
 -[optie]



- Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid. Eigenaar streeft er in dit kader naar om al haar kernvastgoed uiterlijk per[datum] energieneutraal te hebben. Het bepaalde in dit artikel ontslaat gebruiker niet van zijn eigen verplichtingen en/of andere toekomstige verplichtingen om op grond van wet- en regelgeving duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren.
- Partijen spreken af dat het gehuurde uiterlijk op[datum] minimaal moet beschikken over een energie-index van[energie-index] of beter. Indien in plaats van de energie-index een andere wettelijke normering gaat gelden, zullen partijen deze aangepaste normering hanteren.

Energiemaatregelen eigenaar

- Eigenaar neemt vóór.....[datum] de hierna volgende maatregelen teneinde een energie-index van.....[energie-index] te behalen:
 -[maatregel]
 -[maatregel]
- Het is partijen niet toegestaan de energiebesparende maatregelen of voorzieningen van de andere partij ongedaan te maken of te wijzigen, tenzij dit leidt tot een energiebesparing.
- Bij het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen en het uitvoeren van onderhoud, herstel of vernieuwing aan het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt, dat op basis van hetgeen overeengekomen tussen partijen voor de rekening van eigenaar is, kiest deze telkens voor de erkende energiebesparende maatregelen als bedoeld in artikel 2.15 Activiteitenbesluit milieubeheer en Bijlage 10 Activiteitenregeling milieubeheer.;

Energiemaatregelen gebruiker

- Gebruiker neemt bij de inrichting en het gebruik van het gehuurde de hierna volgende maatregelen teneinde een energie-index van.....[energie-index] te behalen:
 -[maatregel]
 -[maatregel]
- Het is partijen niet toegestaan de energiebesparende maatregelen of voorzieningen van de andere partij ongedaan te maken of te wijzigen, tenzij dit leidt tot een energiebesparing.
- Bij wijziging van de inrichting van het gehuurde, het gebruik van het gehuurde en het uitvoeren van onderhoud, herstel of vernieuwing dat op basis van hetgeen overeengekomen tussen partijen voor de rekening van gebruiker is, kiest deze telkens voor de bij zijn bedrijfstak behorende erkende energiebesparende maatregelen als bedoeld in artikel 2.15 Activiteitenbesluit milieubeheer en Bijlage 10 Activiteitenregeling milieubeheer.

Medewerking

- Eigenaar zal in redelijkheid geen toestemming weigeren voor veranderingen en toevoegingen die gebruiker wil uitvoeren of aanbrengen ten behoeve van energiebesparende maatregelen.
- Gebruiker zal zich niet verzetten tegen energiebesparende maatregelen die eigenaar wil uitvoeren of aanbrengen, hetgeen ook geldt als dit een gevolg heeft voor de aard en omvang van de leveringen en diensten dan wel de servicekosten.
- Indien eigenaar gedurende de looptijd van deze overeenkomst (aanvullende) maatregelen en/of voorzieningen wil uitvoeren of aanbrengen aan het gebouw om de energieprestatie van het gebouw te verbeteren, treden partijen in overleg. Gebruiker zal zich niet verzetten tegen



de energiebesparende maatregelen en/of voorzieningen die eigenaar wil uitvoeren of aanbrengen.

- Elke partij zal op eerste verzoek van de andere partij en op de kortst mogelijke termijn alle informatie met betrekking tot de door hem in het gebouw uitgevoerde energiebesparende maatregelen als bedoeld in artikel 2.15 Activiteitenbesluit milieubeheer en Bijlage 10 Activiteitenregeling milieubeheer schriftelijk aan de verzoekende partij doen toekomen.
- Indien door de andere partij andere energiebesparende maatregelen zijn uitgevoerd dan de erkende energiebesparende maatregelen genoemd in Bijlage 10 Activiteitenregeling milieubeheer, geeft de andere partij als voorgeschreven in artikelen 2.16a tot en met 2.16d Activiteitenregeling milieubeheer, gemotiveerd aan welke maatregelen dat zijn, welk energiebesparend effect en welke terugverdientijd deze maatregelen hebben.

Financiële verdeling

- Partijen komen overeen dat het eventuele voordeel dat gebruiker geniet in de vorm van lagere energielasten als gevolg van de energiebesparende maatregelen, zullen worden doorberekend in de huurprijs door middel van een tussentijdse huurverhoging. Uitgangspunt hierbij is dat gebruiker voor wat betreft de betaling van huurprijs, servicekosten en energielasten tezamen niet meer gaat betalen dan voorheen (te weten voor uitvoering van de energiebesparende maatregelen). Ter vaststelling van de huurverhoging zal gebruiker alle benodigde informatie over zijn energieverbruik met eigenaar delen.

Wijzigingen

- Indien gedurende de looptijd van de overeenkomst (aanvullende) maatregelen noodzakelijk zijn om de energie-index van het gebouw te verbeteren omdat het met de dan geldende energie-index niet meer mag worden gebruikt, treden partijen uiterlijk een jaar voordat de energie-index moet zijn verbeterd in overleg over maatregelen die zij kunnen nemen teneinde tijdig te beschikken over de geldende energie-index. Bij dit overleg bepalen partijen gezamenlijk welke maatregelen zij elk zullen nemen.

Discussie

- Indien partijen na redelijk overleg niet tijdig overeenstemming bereiken over de huurverhoging en de uitvoering van de energiebesparende maatregelen, heeft eigenaar het recht de overeenkomst tussentijds te beëindigen door middel van opzegging met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden.

Einde overeenkomst

- Energiebesparende voorzieningen die zijn aangebracht door gebruiker en waarvoor eigenaar toestemming heeft gegeven worden bij het einde van het gebruik door de gebruiker niet ongedaan gemaakt of verwijderd, tenzij eigenaar anderszins heeft aangegeven.
- Indien deze energiebesparende voorzieningen korter dan.....[jaar] geleden zijn aangebracht, treden partijen in overleg over een redelijke vergoeding voor deze voorzieningen, waarbij als sprake is van ongerechtvaardigde verrijking als bedoeld in artikel 6:212 Burgerlijk Wetboek, laatstgenoemd artikel als uitgangspunt geldt.



Mogelijke afspraken over inclusie en diversiteit

Werkplekken voor mensen met afstand tot de arbeidsmarkt

- Gebruiker streeft ernaar om leerwerkplekken voor (jong)volwassenen met een afstand tot de arbeidsmarkt aan te bieden.
- En gebruiker streeft ernaar om huurders/exploitanten/gebruikers te huisvesten die bijvoorbeeld leerwerkplekken voor (jong)volwassenen met een afstand tot de arbeidsmarkt aanbieden. Uitgangspunt hierbij is dat iedereen een ander wat kan leren.

Open voor een diversiteit aan bezoek

- Gebruiker draagt zorg dat het gehuurde, of een deel daarvan, ten minste.....[uur] per week geopend is voor allerlei bezoekers
- Gebruiker waarborgt de dagelijkse beleefbaarheid van het gehuurde en de buitenruimte tijdens openingstijden, met tenminste éénmaal per jaar een Open Dag voor geïnteresseerden.
- Gebruiker streeft naar een diversiteit van bezoekers naar leeftijd, opleiding en afkomst. De diversiteit van de bezoekers wordt door gebruiker/eigenaar tenminste eens per twee jaar getoetst door middel van bredere publieke enquêtes.

Bevorderen maatschappelijke initiatieven

- Gebruiker geeft ruimte aan maatschappelijke initiatieven via maatschappelijke zaaltarieven die op 50% van de reguliere tarieven liggen; deze maatschappelijke tarieven gelden voor partijen en particulieren die een maatschappelijk gewenste activiteit uitvoeren en daar geen reguliere financiering voor ontvangen.
- Gebruiker streeft naar het faciliteren van initiatieven vanuit het burgerinitiatief door het bieden van presentatie-, werk- en bergruimte, en het beschikbaar stellen van de faciliteiten van het gehuurde zowel binnen als buiten, voor een sterk gereduceerd vast tarief van.....[€] per jaar.
- Daarnaast heeft gebruiker het doel activiteiten te organiseren die aansluiten bij de doelstellingen van partijen, zoals vastgelegd in.....[titel document].
- Gebruiker/eigenaar organiseert een fonds waarmee wijk- en stadsbewoners via het verrichten van (vrijwillige) werkzaamheden ten dienste van de exploitatie (gastheerschap, klussen, schoonmaken e.d.) zalen en faciliteiten behorende bij het gehuurde kunnen gebruiken.
- Gebruiker vervult geregeld de rol van gastheer en neemt deel aan bijeenkomsten ter bevordering van kennisdeling met (aspirant) stadmakersinitiatieven en vastgoedeigenaren.