



Contract

Introductie GREENLEASE MENUKAART

De Greenlease Menukaart is in opdracht van en in samenwerking met het Platform Duurzame Huisvesting en VGM NL opgesteld door de Greendesk van vastgoedadviseur Jones Lang LaSalle. Het is een concreet vervolg op de Leidraad Green Lease van eind 2011. Deze introductie licht een aantal redenen en voordelen toe die van belang zijn bij het toepassen van een greenlease. Ook wordt kort uitgelegd hoe te beginnen, wat de aanpak is en hoe een duurzaam ambitieniveau wordt vastgesteld. U kunt hier zelf aan de slag met de Greenlease Menukaart. Voor vragen of hulp kunt u terecht bij Platform Duurzame Huisvesting, VGM NL en bij de Greendesk van Jones Lang LaSalle.

Duurzaamheid als beleid

Duurzaamheid is voor organisaties een steeds belangrijker thema. Steeds meer bedrijven hebben een eigen beleid op het gebied van CSR (Corporate Social Responsibility) of MVO (Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen). Ook gebruikers van vastgoed streven ernaar hun bedrijfsmiddelen zo duurzaam mogelijk in te zetten. Ze willen met hun huisvesting een duurzaam imago kenbaar maken of willen grip krijgen op hun totale huisvestingslasten. Een greenlease, of groen huurcontract, is een middel om hier invulling aan te geven.

Eigenaren krijgen ook steeds meer redenen om duurzaam vastgoed in portefeuille te hebben, zoals het aantrekken van de steeds bewustere huurder. Ook moeten eigenaren voldoen aan steeds strengere wet- en regelgeving en, voor institutionele beleggers, aan eisen van aandeelhouders. Een greenlease is daarom voor eigenaren een uitstekend middel om duurzaamheid en daarmee (financiële) toekomstbestendigheid te waarborgen.

Opheffen split incentive

De problematiek van de split incentive is steevast een remmende factor bij het nemen van verduurzamings- of energiebesparende maatregelen door de eigenaar. In een traditioneel contract 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.

In een greenlease kunnen afspraken worden gemaakt om opbrengsten eerlijker te verdelen, waardoor zowel huurder als verhuurder profiteert van de genomen verduurzamingsmaatregelen.

Voordelen voor gebruiker

Dit contract is gebaseerd op de Greenlease Menukaart van Platform Duurzame Huisvesting, VGM NL en Jones Lang LaSalle.

Organisaties zien steeds meer in dat ze hun duurzame werkomgeving kunnen inzetten om financiële doelstellingen te halen, zoals:

- Verbeteren van de reputatie (duurzaam vastgoed is een middel om MVO-beleid tot uiting te laten komen).
- Aantrekken en behouden van geschikt personeel.
- Verhogen van welzijn en productiviteit van personeel.
- Reduceren van risico's (wet- en regelgeving omtrent arbeidsomstandigheden worden steeds scherper).
- Besparen op de energielasten en verminderen van het energieverbruik

Veel voordelen voor eigenaren

Een vastgoedeigenaar kan door het afsluiten van een greenlease voorzien in de steeds groter wordende vraag van gebruikers naar duurzaam vastgoed. Naast het afsluiten van traditionele huurcontracten vergroot het aanbieden van een greenlease de groep van mogelijke huurders. Dankzij een greenlease kunnen eigenaren het volgende realiseren:

- Duurzame gebouwspecifieke eigenschappen waarborgen en verdergaande duurzaamheidsmaatregelen treffen.
- Tegemoetkomen aan de steeds strenger wordende wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid.
- De steeds strengere duurzaamheidseisen van eventuele eindbeleggers (GRESB) naleven.
- Het waardebehoud van vastgoed positief beïnvloeden.

Aanpak en ambitie

Een partij die voor het eerst besluit een greenlease af te sluiten kan het beste gestructureerd te werk gaan. Het verloop van het proces is bepalend voor het eindresultaat. Goede en open samenwerking tussen huurder en verhuurder zijn hierbij bepalend. Wij adviseren u daarom dit proces te laten faciliteren door een externe specialist die inhoudelijk goed is onderlegd. Die kan waar nodig de rol van mediator op zich nemen en zo een optimale samenwerking tussen huurder en verhuurder bewerkstelligen.

"Donkergroen" wordt de standaard

Dit contract is gebaseerd op de Greenlease Menukaart van Platform Duurzame Huisvesting, VGM NL en Jones Lang LaSalle.

De Greenlease Menukaart toont zo volledig mogelijk het scala aan mogelijkheden voor groene bepalingen binnen greenlease contracten. Alle onderdelen van de menukaart zijn 'groen' tot 'donkergroen'. Waarschijnlijk is het op dit moment bijna onmogelijk om de volledige Greenlease Menukaart op te nemen in de eerste af te sluiten greenleases. Maar vanuit de ambitie dat wat nu 'donkergroen' is over een aantal jaren de standaard in de markt zal zijn, biedt de Greenlease Menukaart een zo breed mogelijk perspectief. Het is voor zowel eigenaren als gebruikers een uitdaging om duurzaamheidsdoelstellingen van de organisatie te vertalen naar een duurzame vastgoedstrategie. Een greenlease is een middel om deze strategie te implementeren op objectniveau. Bovendien is het een middel om ook op de lange termijn steeds bewuster met duurzaamheid om te gaan (tenminste voor de duur van de overeenkomst en eventueel ook langer). Daarom is het geen probleem om eenvoudig te beginnen, of te starten met een gebouw dat bij het aangaan van de overeenkomst nog niet duurzaam is of niet duurzaam presteert.

Aan de slag met de basis

In de Greenlease Menukaart is als basis voor het verduurzamen van gebouwen BREEAM gebruikt als ondersteunende- of certificeringsmethode. Dit betekent niet dat certificeren verplicht is voor een greenlease. Ook het gebruik van andere methoden als basis is mogelijk.

Voor het optimaal gebruik van vastgoed geldt "meten is weten". Het is dan ook verstandig om hier minimaal een aantal basisafspraken over te maken. Informatie over de prestaties van het gebouw (en daarmee ook het beheer daarvan) en de manier waarop de gebruiker met het gebouw omgaat vormen de basis voor verbeteringen. De vastgoedmanager heeft een bepalende rol bij het vaststellen van de mogelijkheden voor duurzame bepalingen; bijvoorbeeld het meten van verbruik.

Juridische status van het contract

De Greenlease Menukaart biedt veel ruimte aan de gebruikers om zelf te bepalen welke juridische status zij eraan willen verbinden. Afhankelijk van de wensen en mogelijkheden van partijen en de kenmerken van het gebouw kunnen partijen maatwerk toepassen in de huurovereenkomst.

Het is mogelijk (delen van) de menukaart op te nemen als onlosmakelijk onderdeel van de huurovereenkomst. Het verdient aanbeveling om in dat geval uitdrukkelijk in de huurovereenkomst op te nemen, dat de overeengekomen bepalingen uit de Greenlease Menukaart een deel vormen van de huurovereenkomst en dat de huurovereenkomst zonder deze bepalingen niet of niet op dezelfde wijze tot stand gekomen zou zijn. Dat heeft in de regel tot gevolg, dat bij verkoop van het gehuurde of delen daarvan, de Greenlease Menukaart bepalingen van rechtswege mee overgaan

Dit contract is gebaseerd op de Greenlease Menukaart van Platform Duurzame Huisvesting, VGM NL en Jones Lang LaSalle.

op de opvolgende verhuurder.

De onderdelen uit de Greenlease Menukaart die partijen overnemen in de huurovereenkomst leggen over en weer verplichtingen op partijen. In deze Greenlease Menukaart wordt ingegaan op zowel de wijze van samenwerking en wat de betreffende verplichtingen kunnen inhouden. Het is aan te bevelen dat partijen bij het sluiten van de huurovereenkomst zelf aangeven welke gevolgen zij wensen te verbinden aan deze bepalingen. In de Greenlease Menukaart wordt in hoofdzaak onderscheid gemaakt tussen inspanningsverplichtingen en resultaatsverplichtingen. Bij de eerste is sprake van een verplichting van een partij om zich in te spannen om een bepaalde norm na te leven. Slechts het leveren de inspanning is afdwingbaar, niet het resultaat. Is sprake van een resultaatsverbintenis, dan is de partij die de betreffende verplichting op zich genomen heeft aan te spreken op het bereiken van het resultaat of het uitblijven daarvan.

Leeswijzer

De menukaart is als volgt opgebouwd:

- Eerst wordt een overzicht gegeven van alle hoofdthema's van de Greenlease Menukaart, met een korte toelichting. De hoofdthema's structureren het proces om te komen tot een greenlease.
- Als tweede worden de (gezamenlijke) doelstellingen bepaald en de procesafspraken vastgelegd.
- Vervolgens wordt de methode voor financiële verrekening overeengekomen.
- Vanuit de basismethodiek voor financiële verrekening worden afspraken over inrichting, gebruik, exploitatie en monitoring verder gedetailleerd.

Per hoofdthema wordt daarna weergegeven welke gedetailleerde onderwerpen en afspraken er opgenomen kunnen worden in de greenlease. Een aantal van deze afspraken is gerangschikt op duurzaamheidsniveau. Hierbij is per keuze aangegeven hoe 'groen' deze is. Afhankelijk van het ambitieniveau van beide partijen kan er voor een 'groenere' afspraak worden gekozen.

Inhoudelijke ondersteuning

Wilt u:

- Ondersteuning bij het bepalen van uw duurzame ambitieniveau.
- Begeleiding bij het proces om te komen tot een greenlease.

Dit contract is gebaseerd op de Greenlease Menukaart van Platform Duurzame Huisvesting, VGM NL en Jones Lang LaSalle.



- Uw eigen "Greenlease Standaard" ontwikkelen.
- Informatie over de haalbaarheid van bepaalde duurzaamheidsmaatregelen en afspraken in uw huisvesting/portefeuille.

Neem dan gerust contact op met de Greendesk van Jones Lang LaSalle via Elsbeth.Quispel@eu.jll.com of Ronald.Bausch@eu.jll.com of 020 5405405.

1: Menukaart

1.1 Doelstellingen Eigenaar

Onderstaand een overzicht van de hoofdafspraken in de greenlease. In de aparte hoofdstukken worden de bepalingen verder toegelicht.

1.2 Doelstellingen

- Huurder en verhuurder komen overeen om het gehuurde te certificeren volgens BREEAM NL / BREEAM NL In Use certificeringsmethode.
- Huurder en verhuurder komen overeen dat het minimale certificeringsniveau is
- Huurder en verhuurder komen overeen om het gehuurde te certificeren volgens BREEAM NL / BREEAM NL In Use certificeringsmethode.
- Huurder en verhuurder komen overeen dat het minimale certificeringsniveau is

Huurder en verhuurder komen overeen het gehuurde dusdanig te renoveren / verduurzamen dat het een energielabel G - A++ met de bijbehorende EPC behaalt.

Huurder en verhuurder komen overeen om gezamenlijk productie en / of verbruik van energie / gas / water / CO2 / ... te monitoren en op basis van deze gegevens verbeteringen door te voeren.

Huurder en verhuurder komen overeen dat duurzaamheid onderdeel dient uit te maken van de huurovereenkomst, gericht op exploitatie en gebruik van het gehuurde.

1.3 Procesafspraken

- Partijen komen overeen een Gebouw Management Commissie op te richten waarin alle afspraken die onderdeel uitmaken van de greenlease worden gemonitord.
- Huurder en verhuurder komen overeen dat het gehuurde wordt beheerd en gebruikt conform de technische- en gebruikershandleiding.
- Huurder en verhuurder komen overeen dat productie en / of verbruik van energie / gas / water / CO2 / ... op regelmatige basis worden gemonitord (... keer per jaar) opdat er zo efficiënt en spaarzaam mogelijk met het milieu wordt omgegaan.

- Huurder en verhuurder komen overeen dat er speciale / bindende aandacht aan bepaalde duurzaamheidsmaatregelen wordt gegeven.

1.4 Financieel

Partijen verbinden financiële consequenties aan het juiste gebruik en beheer van het gehuurde.

1.5 Inrichting

Partijen komen overeen dat bij de inrichting van het gehuurde duurzame alternatieven worden overwogen.

1.6 Inrichting

- Huurder verklaart het gehuurde te gebruiken conform de gebruikershandleiding.
- Huurder verklaart dat zij haar medewerkers die in het gehuurde zijn gehuisvest actief betreft bij duurzaam gebruik.
- Huurder verklaart een actief duurzaam inkoopbeleid te voeren.
- Huurder verklaart afval te scheiden.
- Huurder verklaart beleid te ontwikkelen om de milieubelasting van de organisatie te minimaliseren door onder andere woon-werkverkeer te optimaliseren.

1.7 Exploitatie

- Verhuurder is verantwoordelijk voor het plaatsen van (tussen)meters voor gas, elektriciteit en water.
- Verhuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van een gebruikershandleiding.
- Verhuurder is verantwoordelijk voor het optimaal inregelen van de installaties en hierbij horend onderhoud.
- Verhuurder overweegt (de meest) duurzame alternatieven bij onderhoud en renovatie.

1.8 Monitoren



- Partijen komen overeen dat er een gebouwmanagement commissie wordt samengesteld die verantwoordelijk is voor het bewaken van de gemaakte afspraken.
- Partijen komen overeen dat data over het verbruik van energie, water, etc. en productie van afval en CO2 met elkaar wordt gedeeld.
- Partijen komen overeen dat er verbeterplannen worden opgesteld en dat er consequenties worden verbonden aan het niet realiseren van deze verbeteringen.

2: Doelstellingen

2.1 Doelstellingen Eigenaar (voorbeelden)

- Doelstellingen organisatie
 - - MVO beleid realiseren
 - - Positie op de Dow Jones Sustainability Index behouden / verbeteren
 - - Een voorbeeld functie vervullen binnen de maatschappij
 -
- Doelstellingen portefeuille
 - - Positie in de GRESB / ISA / Greenprint / overig behouden / verbeteren
 - - Energielabels van alle gebouwen in de portefeuille is minimaal niveau X
 - - CO2 uitstoot en energie- en waterverbruik reduceren
 -
- Doelstellingen gebouw
 - - Energielabel van het gebouw is minimaal niveau X
 - - CO2 uitstoot en energie- en waterverbruik reduceren
 - - Showcase voor anderen

2.2 Doelstellingen Gebruiker (voorbeelden)

- Doelstellingen organisatie
 - - MVO beleid realiseren
 - - Positie op de Dow Jones Sustainability Index behouden / verbeteren
 -
- Doelstellingen huisvesting
 - - Huisvesting is onderdeel van MVO beleid
 - - Personeel heeft recht op een inspirerende en duurzame werkomgeving
 -
- Doelstellingen gebouw
 - - Behalen van een duurzaamheidscertificaat voor inrichting
 - - Energielabel van het gebouw is minimaal niveau X
 - - Showcase voor klanten om duurzaamheid van de onderneming te tonen

2.3 Rol Beheerder

- De beherende partij is geen contractpartij in de greenlease, verantwoordelijkheden van de verhuurder worden mogelijk uitbesteed aan de beherende partij.
- Beheerder heeft de taak om de afspraken tussen huurder en verhuurder optimaal te faciliteren.
- Beheerder stelt zich proactief op om zowel gebouwprestaties als relevant huurdersgedrag op te merken en tips te geven voor verbetering.
- Beheerder maakt deel uit van de Gebouw Management Commissie (zie 3.4).

2.4 Gezamenlijk ambitieniveau

- Deze greenlease geeft de ambitie van beide partijen weer om het gehuurde zo optimaal en duurzaam mogelijk te gebruiken en beheren.
- Optimaal gebruik heeft betrekking op energieverbruik / waterverbruik / enz.
- Huurder en verhuurder spreken af om gezamenlijk te werken aan het verbeteren (of constant houden) van de prestaties van het gehuurde en de impact op het milieu te continueren of te verkleinen.
- Dit proces is er op gericht om minimaal te voldoen aan en bij voorkeur voor te lopen op wet en regelgeving, beleid en het geven van het goede voorbeeld aan de maatschappij.

Deze greenlease heeft tot doel om:

- - Duurzaamheidsdoelstellingen van huurder en verhuurder op elkaar af te stemmen.
- - Het gehuurde optimaal te laten functioneren, door goed gebruik en beheer.
- - Oplossingen te bieden voor het traditionele probleem van de split-incentive.
- - Een (maximale) bijdrage te leveren aan overheidsdoelstellingen, zoals het Lente Akkoord 2020.

2.5 Ontwerpmiddelen en certificeringsmethoden

Een duurzaam gebouw is een breed begrip en kan op verschillende manieren worden geïnterpreteerd. Daarom kiezen huurder en verhuurder ervoor het duurzaamheidsniveau vast te leggen door middel van een certificeringsmethode. Hierdoor wordt duurzaamheid meetbaar en worden verbeteringen inzichtelijk.

2.6 Opleveringsniveau en kwaliteit gebouw en inrichting

2.6.2 Certificeren:

2.6.3 Energielabel

Verhuurder garandeert dat het gehuurde minimaal een energielabel x heeft, dat minimaal nog x jaar geldig is / dat in het jaar ... of later is uitgegeven.

2.7 Inrichting

2.7.1 Partijen komen overeen verbruik of productie te monitoren van:

- - Gas in m³ per jaar
- - Stadsverwarming in m³ gas equivalent per jaar
- - Elektriciteit in kWh per jaar
- - Water in m³ per jaar
- - Afval in ton per jaar
- - CO₂ in ton per jaar
- - Anders
-
- 2.7.2 Partijen komen overeen dat CO₂ uitstoot van de volgende onderdelen wordt gemonitord:
 - - Uitstoot van het gehuurde
 - - Uitstoot van woon werkverkeer van huurder
 - - Uitstoot van andere reisbewegingen van huurder
 - - Uitstoot van leveranciers
 - - Uitstoot van productie van geleverde goederen

3: Procesafspraken

3.1 Huurperiode

- De afspraken in deze greenlease zijn van toepassing gedurende de volledige looptijd van de huurovereenkomst. Indien de huurovereenkomst wordt verlengd (ook stilzwijgend) blijft deze greenlease gelden.
- De afspraken in deze greenlease zijn van toepassing gedurende de volledige looptijd van de huurovereenkomst. Indien de huurovereenkomst wordt verlengd (ook stilzwijgend) blijft deze greenlease gelden.

3.2 Overlegstructuur Gebruiker/Beheerder/Eigenaar: Gebouw Management Commissie

- Huurder, Verhuurder, Belegger nemen zitting in de Gebouw Management Commissie (GMC).
- Door de GMC worden tijdens een apart GMC-overleg de daadwerkelijke (duurzame) prestaties en het gebruik van het gehuurde besproken, afgezet tegen de overeengekomen duurzame ambities.
- De GMC komt minimaal x per jaar bij elkaar, of vaker indien daartoe aanleiding bestaat.
- De GMC bestaat uit (minimaal 1 persoon namens huurder/verhuurder/beheerder, te benoemen met naam en functie).
- Tijdens het GMC-overleg worden onder meer de monitoringsafspraken besproken. Indien doelstellingen niet worden gehaald, worden de in de greenlease overeengekomen maatregelen van kracht.
- Verhuurder is verantwoordelijk voor deelname aan de GMC van de beheerder.
- De GMC wordt voorgezeten door ... (naam, partij en bij voorkeur functie persoon benoemen).
- De notulen tijdens de bijeenkomsten worden opgemaakt door ... (naam, partij en bij voorkeur functie persoon benoemen).

3.3 Gebruikershandleiding

- Partijen komen overeen om een gebruikershandleiding op te stellen. Verhuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van de gebruikershandleiding.

- - De gebruikershandleiding wordt opgenomen als bijlage van de greenlease.
- - De gebruikershandleiding wordt uiterlijk 3 maanden na oplevering van het gehuurde opgesteld en in gebruik genomen.

3.4 Jaarlijkse doelstellingen / ambitieniveaus

3.4.1 Jaarlijkse audit

- Partijen komen overeen, om de (duurzame) staat van het gehuurde inzichtelijk te houden, een jaarlijkse audit uit te voeren conform 8.4.1.
- Voor ingebruikname wordt de nul situatie inzichtelijk gemaakt en vastgelegd.
- Kosten voor de jaarlijkse audit zijn voor ...% voor rekening verhuurder en voor ...% voor rekening huurder.

3.4.3 Wijzigingen

- Wanneer een van beide partijen gemaakte afspraken met betrekking tot de jaarlijkse doelstellingen en ambitieniveaus wil wijzigen, dient dit in goed gezamenlijk overleg te worden afgestemd.
- In het laatste kwartaal van het betreffende jaar worden wijzigingen alleen meegenomen voor het daaropvolgende jaar.

3.5 Frequentie monitoring en rapportage

Partijen komen overeen om de in artikel 2.8 vastgestelde onderdelen conform de volgende frequentie te monitoren en te rapporteren:

- onderdeel monitoring rapportage
- gas continu maandelijks
- elektriciteit maandelijks per kwartaal
- enz

Partijen komen overeen dat de rapportagefrequentie minimaal gelijk is aan het aantal keer per jaar dat het GMC overleg plaatsvindt. Te maken kosten voor opname van de meterstanden zijn voor rekening van de verhuurder.



3.6 Wijzigingen gedurende de looptijd van het contract

Partijen komen overeen schriftelijk een lijst bij te houden welke afspraken wel / niet nagekomen worden door de betreffende partijen. In het GMC overleg komen zij overeen binnen welke termijn dit gewijzigd dient te zijn.

4: Financieel

4.1 Financiële afspraak met basisjaar als benchmark

- Partijen komen overeen dat er financiële afspraken worden gemaakt op basis van referentieverbruik, in artikel 4.3 wordt dit verbruik gedefinieerd.
- 4.1.1 Partijen komen overeen dat wanneer er geen aanpassingen zijn gedaan aan het gehuurde en wanneer het referentiegebruik (4.4) gelijk blijft (of verbetert) een eventuele toename van energie- of waterverbruik voor 0 - 100% voor rekening is van verhuurder.
- Partijen komen overeen dat er een bandbreedte wordt aangehouden van 0 - 100% in verbruik voordat er verrekening plaatsvindt.
- 4.1.2 Partijen komen overeen dat financiële besparingen gerealiseerd door energie- en waterbesparende maatregelen door huurder komen voor ...% toe aan huurder en 0 - 100% toe aan verhuurder.
- Indien de besparing precies is vast te stellen, bijvoorbeeld door het vervangen van verlichting, geldt de in 4.1.1 opgenomen bandbreedte niet en wordt die besparing conform 4.1.2 verrekend.
- 4.1.3 Partijen komen overeen dat financiële besparingen gerealiseerd door energie- en waterbesparende maatregelen door verhuurder komen voor ...% toe aan huurder en 0 - 100% toe aan verhuurder.
- Indien de besparing precies is vast te stellen, bijvoorbeeld door het vervangen van verlichting, geldt de in 4.1.1 opgenomen bandbreedte niet en wordt er conform 4.1.3 verrekend.
- 4.1.4 Het eerste volledige jaar na realisatie, of na afloop van de referentieverbruik periode van de maatregelen geldt als het nieuwe basisjaar.

4.2 Financiële afspraak met garantie als benchmark

- Partijen komen overeen dat er financiële afspraken worden gemaakt op basis van een verbruiksgarantie, in artikel 4.5 wordt deze garantie gedefinieerd.
- 4.2.1 Partijen komen overeen dat wanneer er in het eerste contract jaar meer energie of water wordt verbruikt dan in de garantie vaststaat dit voor 0 - 100% is voor rekening verhuurder.
- Partijen komen overeen dat er een bandbreedte wordt aangehouden van 0 - 100% in verbruik voordat er verrekening plaatsvindt.

- 4.2.2 Partijen komen overeen dat financiële besparingen gerealiseerd door energie- en waterbesparende maatregelen door huurder komen voor 0 - 100% toe aan huurder en 0 - 100% toe aan verhuurder.
- Indien de besparing precies is vast te stellen, bijvoorbeeld door het vervangen van verlichting, geldt de in 4.2.1 opgenomen bandbreedte niet en wordt er conform 4.2.2 verrekend.
- 4.2.3 Partijen komen overeen dat financiële besparingen gerealiseerd door energie- en waterbesparende maatregelen door verhuurder komen voor 0 - 100% toe aan huurder en 0 - 100% toe aan verhuurder.
- Indien de besparing precies is vast te stellen, bijvoorbeeld door het vervangen van verlichting, geldt de in 4.2.1 opgenomen bandbreedte niet en wordt er conform 4.2.3 verrekend.
- 4.2.4 Het eerste volledige jaar na realisatie van de maatregelen geldt als het nieuwe basisjaar en de nieuwe hoogte van de garantie.

4.3 Referentieverbruik

- Indien er sprake is van grootschalige renovatie, wordt deze greenlease-overeenkomst van kracht bij ingebruikname.
- Als referentieverbruik voor het eerste jaar van ingebruikname geldt het gemiddelde verbruik van de laatste ... verbruiks jaren voor renovatie.
- Als referentieverbruik voor benchmarken en verbeteren van energie en water geldt het verbruik van het eerste jaar van ingebruikname.
- Zowel huurder als verhuurder hebben de mogelijkheid om dit basisjaar met ... maanden te verlengen, indien deze basisperiode geen juist beeld geeft van het verbruik.
- De laatste 12 opeenvolgende maanden gelden als het referentiejaar, het is niet mogelijk tussenliggende maanden weg te laten.

4.4 Referentiegebruik

Als referentiegebruik geldt het aantal fte's, de bezettingsgraad en de gebruiksgebonden apparaten die energie verbruiken.

4.5 Verbruiksgarantie

Verhuurder garandeert een energie- en waterverbruik op basis van een berekening.



5: Inrichting

5.1 Inrichting

- 5.1.1 Partijen komen overeen dat bij de inrichting en renovatie van het gehuurde huurder en verhuurder (de meest) duurzame alternatieven overwegen op het gebied van
 - - Werkpleknormen
 - - Huurdersinrichting
 - - Afwerking casco
 -
- Deze duurzame alternatieven hebben de voorkeur tenzij de prijs- (duurzame)kwaliteitverhouding van een minder duurzame, maar nadrukkelijk wel duurzame, oplossing aantoonbaar beter is.
-
- Partijen komen overeen de inrichting te certificeren conform een nader te noemen certificeringsmethode voor kantoorinrichting.
- 5.1.2 Partijen komen overeen dat duurzame oplossingen concreet worden toegepast voor de volgende onderdelen:
 -
 - Vloerafwerking:
 - - ...% Cradle to Cradle
 - - ...% Recyclebaar
 - - ...% Bestaand uit gerecyclede materialen
 -
 - Systeem plafonds:
 - - Minerale plafonds: 70% uit gerecycled materiaal en ...% recyclebaar
 - - Metalen plafonds: 25% uit gerecycled materiaal en 30% recyclebaar
 -
 - Wanden:
 - - ...% Cradle to Cradle
 - - ...% Recyclebaar
 - - ...% Bestaand uit gerecyclede materialen
 -
 - Vast Meubilair:
 - - ...% Cradle to Cradle
 - - ...% Recyclebaar
 - - ...% Bestaand uit gerecyclede materialen

-
- Los Meubilair:
 - - ...% Cradle to Cradle
 - - ...% Recyclebaar
 - - ...% Bestaand uit gerecyclede materialen
-
- Raambekleding:
 - - Optimalisatie lichtmanagement en warmtewering
 - - Zonwering bestaat voor xx% uit duurzaam materiaal (verhuurder)
 - - Lichtwering bestaat voor xx% uit duurzaam materiaal (huurder)
-
- Bij de keuze voor zon- en lichtwering wordt rekening gehouden met de gevolgen voor de koelvraag van het gehuurde. Zodoende vindt voor de aanschaf onderling overleg plaats tussen huurder en verhuurder.
-
- Kantoorverlichting:
 - - LED voor systeemplafond, ...% recyclebaar
 - - LED voor bandrasterplafond, ...% recyclebaar
-
- Partijen maken bij de inrichting gebruik van FSC-gecertificeerde houtsoorten.
-
- 5.1.3 Partijen komen overeen dat onderdelen van de inrichting (vloerafwerking / systeem plafonds / wanden / vast meubilair / raambekleding / kantoorverlichting) na beëindiging van de greenlease in overleg bij wederoplevering in het gehuurde wordt / worden achtergelaten, mits deze voldoen aan de (vast te stellen) kwaliteitsstandaard / minimale resterende levensduur.
-
- Partijen komen overeen dat onderdelen van de inrichting (vloerafwerking / systeem plafonds / wanden / vast meubilair / raambekleding / kantoorverlichting) na beëindiging van de greenlease worden overgenomen door de verhuurder tegen een vast te stellen financiële vergoeding.

5.2 Apparatuur

- 5.2.1 Apparatuur voor beide partijen (al het wit-, bruin- en grijsgoed) is ten tijde van de inrichting van het gehuurde van de meest energiezuinige categorie.
-

- Apparatuur aangeschaft door de huurder (al het wit-, bruin- en grijsgoed) is ten tijde van de inrichting van het gehuurde van de meest energiezuinige categorie.
-
- Huurder en verhuurder komen overeen, wanneer het gaat om vervanging van apparatuur (al het wit-, bruin- en grijsgoed), om apparatuur aan te schaffen uit de op dat moment meest energiezuinige categorie.
-
- Indien apparatuur uit de meest zuinige categorie >50% duurder is, hebben huurder en verhuurder het recht om in overleg een alternatief aan te schaffen.
-
- Huurder overweegt alternatieven als werken in ""the cloud"" of andere energiebesparende IT-oplossingen.
-
- Servers worden ondergebracht in een (duurzaam) data center (conform BREEAM).
-
- Huurder werkt volledig digitaal en maakt zodoende geen/minimaal gebruik van printers.
-
- 5.2.2 Partijen komen overeen de apparatuur (net als de installaties) goed te onderhouden, conform de gebruikershandleiding van het betreffende apparaat.
-
- De verbruikinstellingen van de apparatuur wordt zodanig ingesteld dat deze zo efficiënt en spaarzaam mogelijk functioneren, conform het (duurzame) gebruikersadvies van de betreffende apparatuur.

6: Gebruik (huurder)

6.1 Gebruikershandleiding

- Huurder verklaart het gehuurde conform de gebruikershandleiding te gebruiken.
-
- ... keer per jaar brengt de facility manager, of een andere persoon uit de GMC van de huurder, de gebruikershandleiding onder de aandacht van de gebruikers van het gehuurde.
-
- Een persoon uit de GMC geeft nieuwe gebruikers / werknemers een toelichting op de gebruikershandleiding.
-
- Huurder informeert de GMC over wijzigingen in gebruik of situaties waarin (incidenteel) afgeweken wordt van de voorschriften in de gebruikershandleiding.

6.2 Gebruiksperiode / kantooruren

- Huurder gebruikt het gebouw op doordeweekse dagen standaard van 7.30 tot 19.00 uur, tenzij (incidenteel) anders overeengekomen.
-
- Voor gebruikers die na 19.00 uur willen doorwerken bestaat de mogelijkheid om dit op de begane grond / 1e verdieping / in de kantine te doen.
-
- Algemene openingstijden van het gebouw zijn van 7.00 tot 22.00 uur (algemene ruimten: begane grond / 1e verdieping / kantine).
-
- Elektrische apparatuur (zoals PC's) wordt om 19.00 uur automatisch uitgeschakeld in een veegronde bij geen gebruik.
-
- Elektrische apparatuur (zoals PC's) wordt om 22.00 uur automatisch uitgeschakeld in een veegronde, tenzij (incidenteel) anders aangegeven.

6.3 Communicatie en training

- Een keer per jaar is er een (verplichte) voorlichtingsbijeenkomst voor alle gebruikers van het gehuurde waarin de gebouw-(verbruiks)resultaten worden gepresenteerd en de gebruikers opnieuw worden geïnstrueerd over het juiste gebruik van het gehuurde.
-
- In de entreehal van het gebouw zal een monitor worden geplaatst waar de gebruikgegevens van het gebouw zichtbaar zijn (eventueel in combinatie met OV aanbod op monitor).
-
- Ieder kwartaal wordt in een mailing het personeel op de hoogte gebracht van verbruik / aanpassingen aan het gebouw, de mailing kan ook worden gebruikt voor tips.
-
- Huurder stelt een gebruikerscoach in om medewerkers actief te begeleiden en te wijzen op (niet) duurzaam gedrag met als doel het gehuurde conform de gemaakte afspraken in de greenlease te gebruiken.
-
- Huurder is verantwoordelijk voor de (eigen) te maken kosten voor interne communicatie en training.
-
- Kosten voor een eventuele bijdrage door verhuurder / beheerder ten aanzien van communicatie en training van gebruikers zijn voor rekening van verhuurder / beheerder.

6.4 Inkoopvoorwaarden

Huurder definieert en communiceert een duurzaam inkoopbeleid aan de GMC en haar eigen medewerkers. Huurder koopt aantoonbaar duurzaam in op basis van dit beleid.

Huurder verklaart dat bij inkoop duurzame alternatieven prioriteit genieten. Deze duurzame alternatieven hebben de voorkeur tenzij de prijs-(duurzame)kwaliteitverhouding van een minder duurzame, maar nadrukkelijk wel duurzame, oplossing aantoonbaar beter is.

Huurder verklaart rekening te houden bij inkopen van producten en diensten met de invloed van de alternatieven op de BREEAM NL In Use score. Huurder verklaart deze voor te leggen aan de GMC.

- Huurder verklaart om voor de volgende categorieën duurzaam in te kopen:
- - Energie

- - Bouwmaterialen voor onderhoud/renovatie
- - Wit/bruin/grijsgoed
- - Afvalverwerking
- - Schoonmaakmiddelen
- - Voedsel bedrijfsrestaurant
- - Leveranciers
- - enz.

6.5 Afvalverzameling

- Huurder scheidt tenminste de volgende soorten afval:
 - - Papier
 - - Karton
 - - Chemisch afval
 - - Glas
 - - Plastic
 - - Rest

6.6 Transport / Logistiek

- Partijen komen overeen om een vervoersplan op te stellen.
-
- Huurder is verantwoordelijk voor het opstellen van het vervoersplan voor gebruiksgelateerd vervoer.

6.7 Woon-werkverkeer en zakelijk vervoer

- 6.7.1 Huurder houdt rekening met de CO2 uitstoot van het (lease)wagenpark door:
 - - Auto's en andere voertuigen aan te schaffen met een energie label A / B.
 - - Auto's en andere voertuigen aan te schaffen met een maximale uitstoot van xxx gram CO2 per kilometer.
 - - Auto's en andere voertuigen aan te schaffen met een maximale motorgrootte afgestemd op het leasebedrag.
 -
- 6.7.2 Huurder doet een (uiterste) inspanning om het autogebruik (van woon-werkverkeer) te minimaliseren door:
 - - Werknemers alternatieven aan te bieden, zoals een OV kaart.

- - Werknemers te stimuleren om dicht bij werk te wonen.
- - Een mobiliteitsplan op te stellen.
-
- 6.7.3 Huurder monitort CO2 uitstoot door autogebruik aan de hand van de gereden kilometers per FTE.

6.8 Duurzaamheidsmaatregelen en Wederoplevring

Huurder mag duurzaamheidsmaatregelen nemen aan het gehuurde, toestemming van verhuurder is nodig.

Indien er tijdens de looptijd van de huurovereenkomst energiebesparende of anderszins duurzame aanpassingen zijn gedaan aan het gehuurde door de huurder dan mag de huurder deze bij wederoplevring laten zitten.

6.8 Inregelen installaties

Afspraken over het inregelen van de installaties zijn de verantwoordelijkheid van verhuurder en dienen conform 7.3 te worden uitgevoerd.

Huurder meldt gebruikshandelingen of wijzigingen in het gebruik die van invloed kunnen zijn op het binnenklimaat te allen tijde aan verhuurder.

7: Exploitatie (verhuurder)

7.1 Algemeen

Verhuurder past een energiemanagementsysteem toe dat ingericht, geïmplementeerd, onderhouden en verbeterd wordt conform de eisen van NEN-EN-ISO 50001.

7.2 Monitoren

Verhuurder is verantwoordelijk voor het monitoren van de consumptie en / of productie van de in artikel 3.7 opgenomen onderdelen.

Verhuurder is verantwoordelijk voor het plaatsen van meters (en tussenmeters) conform de eisen die er worden gesteld in BREEAM NL In Use bij het overeengekomen ambitieniveau.

Verhuurder is verantwoordelijk voor het afsluiten van contracten met derden (afvalverwerking etc.) zodat de in artikel 3.7 opgenomen onderdelen kunnen worden gemonitord.

7.3 Gebruikershandleiding

- Verhuurder stelt samen met beheerder en/of huurder een gebruikershandleiding op.
-
- In deze handleiding worden (naast de gebruikelijke onderwerpen) afspraken gemaakt over het duurzame gebruik van het gehuurde. De volgende onderwerpen worden hierin bijvoorbeeld opgenomen:
 - - Informatie over de gebouwinstallaties
 - - Afspraken over omgaan met, registreren en melden van (extra) overwerkuren
 - - Installatie en werking van overwerktimer
 - - Installatie en werking van veegschakelaar (voor welke apparatuur werkt deze wel / niet)
 - - Afspraken over melden van wijzigingen in bezettingsgraad en kantoorinrichting
 -
- Verhuurder faciliteert het gebruik conform de afspraken in de gebruikershandleiding.

7.4 Inkoopvoorwaarden

Verhuurder definieert en communiceert een duurzaam inkoopbeleid aan de GMC.
Verhuurder koopt aantoonbaar duurzaam in op basis van dit beleid.

Verhuurder verklaart dat bij inkoop duurzame alternatieven prioriteit genieten. Deze duurzame alternatieven hebben de voorkeur tenzij de prijs-(duurzame)kwaliteitverhouding van een minder duurzame, maar nadrukkelijk wel duurzame, oplossing aantoonbaar beter is.

Verhuurder verklaart rekening te houden bij inkopen van producten en diensten met de invloed van de alternatieven op de BREEAM NL In Use score. Verhuurder verklaart deze voor te leggen aan de GMC.

- Verhuurder verklaart om voor de volgende categorieën duurzaam in te kopen:
- - Energie
- - Bouwmaterialen voor onderhoud/renovatie
- - Wit/bruin/grijsgoed
- - Afvalverwerking
- - Schoonmaakmiddelen
- - Voedsel bedrijfsrestaurant
- - Leveranciers
- - enz.

7.5 Inregelen installaties

Verhuurder is verantwoordelijk voor het optimaal inregelen van de installaties. Hierbij wordt zorg gedragen voor optimale (en duurzame) instellingen van de klimaatinstallaties gebaseerd op bezettingsgraad en kantoorinrichting, evenals seizoen en gemiddelde buitentemperatuur.

Verhuurder vergelijkt het daadwerkelijke energieverbruik actief met de instellingen van de installaties en het daaraan gekoppelde theoretische en duurzame energieverbruik. Dit gebeurt minimaal ... keer per jaar.

Verhuurder stelt de installaties opnieuw af op het moment dat de huurder een gebruiksmutatie heeft gemeld. De instelling is optimaal en duurzaam afgestemd op het gebruik.

Verhuurder stelt de installaties opnieuw af op het moment dat de huurder een inrichtingsmutatie heeft gemeld. De instelling is optimaal en duurzaam afgestemd op het gebruik.

7.6 Onderhouds- en servicecontracten

Onderhoudsbeleid van verhuurder wordt opgenomen in de onderhouds- en servicecontracten.

Onderhouds- en servicecontracten met derden worden alleen gesloten met bedrijven binnen een straal van x km van het gebouw. Wanneer een leverancier niet binnen deze straal aanwezig is, of een leverancier aantoonbaar niet aan de gestelde inkoopvoorwaarden voldoet, kan hierop een uitzondering worden gemaakt.

7.7 Algemene ruimten

De verhuurder richt de algemene ruimten in conform de overeengekomen afspraken over de kantoorinrichting.

Verhuurder verzorgt een comfortabel binnenklimaat in de algemene ruimten tijdens overeengekomen kantooruren, zonder overmatig energieverbruik voor verwarming of koeling.

Verhuurder maakt het algemene energieverbruik inzichtelijk in de algemene ruimten conform de overeengekomen monitoringafspraken en regelmaat. Dit betreft het verbruik van de gebouw gebonden installaties, verlichting in de algemene ruimtes en koeling en verwarming.

Kosten voor algemeen energieverbruik worden naar rato doorbelast onder huurders op basis van gehuurde m² vvo.

In geval van (veel en langdurige) leegstand kunnen verhuurder en huurder een andere verdeelsleutel overeenkomen.

7.8 Renovatie / Onderhoud

Verhuurder is verantwoordelijk voor het nemen van verduurzamingsmaatregelen bij renovatie en onderhoud.

Dit contract is gebaseerd op de Greenlease Menukaart van Platform Duurzame Huisvesting, VGM NL en Jones Lang LaSalle.

Huurder overweegt bij klein onderhoud in het gehuurde de meest duurzame alternatieven.

- Verhuurder overweegt de meest duurzame alternatieven bij:
- - Onderhoud van gebouw gebonden installaties en onderhoud in algemene ruimten.
- - Klein onderhoud waarvoor de beheerder wordt ingeschakeld.
- - Grootschalige renovatie. Bij vervangen van installaties, dak en gevel is hier speciale aandacht voor.
-

Duurzame alternatieven hebben in alle bovenstaande gevallen de voorkeur tenzij de prijs-(duurzame)kwaliteitverhouding van een minder duurzame, maar nadrukkelijk wel duurzame, oplossing aantoonbaar beter is.

Partijen gaan uit van een optimale verhouding tussen (duurzame) kwaliteit en kosten.

Verhuurder geeft huurder inzicht in de overwegingen voor de uiteindelijke keuze, onafhankelijk van het uiteindelijke duurzaamheids- of kostenniveau.

7.9 Onderhoudshandleiding

Bovengenoemde afspraken worden opgenomen in een onderhoudshandleiding.

- Onderdelen opgenomen in de onderhoudshandleiding zijn bijvoorbeeld:
- - Schoonmaak algemene ruimtes.
- - Onderhoud elektrotechnische installaties.
- - Onderhoud klimaatinstallaties.
- - Liften onderhoud.

Voor alle bovenstaande onderdelen wordt omschreven welke activiteiten hieronder vallen en wordt aangegeven met welke frequentie deze worden uitgevoerd.

8: Monitoren

8.1 Gebouw Management Commissie

De GMC is verantwoordelijk voor het handhaven van alle afspraken vastgelegd in de greenlease ten aanzien van monitoren van gebruiksgegevens.

De GMC keurt eventuele wijzigingen aan monitoringsafspraken in gezamenlijk overleg en unaniem goed voordat deze worden doorgevoerd.

8.2 Delen en meten van data

Partijen komen overeen dat de verbruiksgegevens van de in artikel 3.7 opgenomen onderdelen zonder beperkingen onderling worden gedeeld.

Partijen komen overeen dat de (financiële) haalbaarheid van het monitoren van de in artikel 3.7 opgenomen onderdelen wordt onderzocht en vastgesteld alvorens overeen te komen daadwerkelijk te gaan monitoren.

Partijen komen overeen dat verhuurder voorzieningen treft om verbruik en productie te monitoren.

- Voor de in artikel 3.7 opgenomen onderdelen worden de volgende meetvoorzieningen getroffen
- - Elektriciteit: separaat meten van algemeen en individueel (per huurder) verbruik. Algemeen wordt vervolgens onderverdeeld in klimaatinstallaties, liften en verlichting in openbare ruimten.
- - Stadsverwarming
- - Gas: meter per ketel
- - Water: tussenmeter per verdieping / sanitaire groep
- - Afval: inventarisatie van productie op basis van aantal ledigingen op kwartaalbasis in overleg met afvalverwerkingsbedrijf. Hier wordt onderscheid gemaakt tussen: restafval, chemisch afval, swill / GFT en papier.
- - CO2 uitstoot

Kosten voor verbruik van gas, stadswarmte, water worden op basis van m² verdeeld onder zittende huurders wanneer individueel monitoren op niveau van het gehuurde

niet (financieel) haalbaar is.

8.3 Rapportage

Partijen komen overeen dat er een in de vastgoedmarkt geaccepteerde rapportagevorm wordt gehanteerd voor de in artikel 3.7 opgenomen onderdelen.

Partijen komen overeen dat monitoring en rapportage van energieverbruik wordt uitgevoerd conform de eisen in de NEN-EN-ISO 50001.

Partijen komen overeen alle gemaakte afspraken gerelateerd aan gebruik en exploitatie onderdeel te maken van en conform GRI te rapporteren.

Partijen komen overeen dat CO₂ wordt omgerekend / vastgesteld conform rekenmethode

8.4 Periodiek terugkerende audit

- Onderdeel van de in 3.6.1. overeengekomen audit is:
- - Een technisch onderzoek naar de staat en de inregeling van de installaties wordt gepleegd waarbij in de rapportage staat aangegeven wat de staat van de installaties is en welke aanbevelingen er zijn m.b.t. regelinstellingen.
- - Het maken en bijhouden van een overzicht van aanpassingen die er aan het gehuurde zijn gedaan of in de omgeving van het gehuurde die van invloed kunnen zijn op de BREEAM NL In Use score. Conform de afspraken over het Gebruik (6).
- - Het inventariseren van (nieuwe) energie- / water- / afval- / etc. besparende maatregelen die kunnen worden toegepast in het gehuurde.
- - Een advies ten aanzien van het duurzaamheidsniveau en de -ambities voor een (nader vast te stellen) komende periode. De GMC dient deze maatregelen en ambities schriftelijk goed te keuren, voordat deze daadwerkelijk van kracht zijn.

Partijen komen overeen xx jaarlijks een APK-keuring van de installaties uit te laten voeren.

Verhuurder en huurder laten jaarlijks een inventarisatie maken van de nieuwste technieken voor het gebouw: energie besparende aanpassingen met een terugverdientijd van minder dan 10 jaar worden gedaan.

Kosten voor de audits zijn voor rekening van de verhuurder.

8.5 Strategie voor realiseren verbetering

Bij renovatie / vervanging kiezen partijen aantoonbaar voor duurzaamheid bevorderende oplossingen. Partijen onderbouwen dit aan de hand van een business case (inclusief een return on investment binnen x jaar).

Bij renovatie / vervanging prevaleert een natuurlijk vervangingsmoment, tenzij aantoonbaar wordt gemaakt dat de voordelen van eerder vervangen economisch voordeliger is.

De planning van renovatie / vervanging van gebouwonderdelen die impact heeft op het gebruik van het gehuurde wordt afgestemd met de GMC. Met als doel overlast tot een minimum te beperken.

Partijen komen overeen dat verbeteringsmaatregelen die een terugverdientijd hebben van minder dan 5 jaar (conform Activiteitenbesluit) in gezamenlijk overleg worden uitgevoerd. Afhankelijk van de oorsprong van de maatregel worden de kosten en de opbrengsten onderling verdeeld.

Partijen kijken jaarlijks naar de verbeterpotentie van totale CO2 uitstoot. Doelstellingen ten aanzien van de CO2 uitstoot worden wanneer mogelijk en economisch haalbaar naar boven bijgesteld. Met als doel optimaal bij te dragen aan de Europese besparingsrichtlijn.

8.6 Vertrouwelijkheid van de data

Huurder is eigenaar van de gebruiksgegevens.

Verhuurder en beheerder hebben inzage in deze data. Zij mogen deze informatie slechts na toestemming van beide partijen delen met derden.

Disclaimer

Dit Document is samengesteld op basis van de Greenlease Menukaart, welke is ontwikkeld in opdracht van en in samenwerking met het Platform Duurzame Huisvesting, VGM NL en de Greendesk van vastgoedadviseur Jones Lang LaSalle (de “Partijen”).

Dit Document wordt aangeboden op een “As Is” basis. De Partijen sluiten uitdrukkelijk alle garanties uit, inclusief maar niet uitsluitend de garanties dat:

- de aangeboden inhoud commercieel toe te passen is;
- de informatie bruikbaar is voor specifieke doeleinden;
- dat de informatie geen inbreuk maakt op intellectuele eigendomsrechten van derden.

De Partijen aanvaarden geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor enige schade, letsel, of aanspraken van derden voortvloeiend uit of gerelateerd aan:

- verschrijvingen, fouten en/of omissies van dit Document of de inhoud daarvan, inclusief technische onjuistheden en typfouten;
- de inhoud van websites van derden die middels links, geplaatst in dit Document bereikbaar zijn;
- uw gebruik van dit Document.

Aansprakelijkheidsbeperking

In geen geval zijn de Partijen aansprakelijk voor directe, indirecte, speciale, incidentele of gevolgschade voortkomend uit enig gebruik van de informatie vermeld in dit Document, inclusief doch niet uitsluitend de aansprakelijkheid voor gedeerde winst, verlies van data of enig ander gevolg.

Vrijwaring

U stemt er bij voorbaat mee in om de Partijen te vrijwaren tegen alle claims, schade en kosten, inclusief de kosten van juridische bijstand, voortkomend uit uw gebruik van dit Document.

Copyright



Tenzij anders aangegeven zijn de afbeeldingen, de grafische vormgeving, de buttons en de tekst weergegeven in dit Document het exclusieve eigendom van de Partijen. Behoudens voor huiselijk en/of persoonlijk gebruik mogen deze zaken niet worden gekopieerd, verspreid, weergegeven, gereproduceerd of verzonden, in welke vorm en op welke wijze dan ook middels elektronische of mechanische wijze zonder de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Partijen.