

# Our Home: duurzaam wonen doen we samen

Deze verklaring maakt deel uit van de huurovereenkomst die u heeft afgesloten of gaat afsluiten met het Bouwinvest Residential Fund. Hierin staan de afspraken genoemd op het gebied van duurzaam wonen waar beide partijen zich aan zullen houden. U als huurder, en wij als verhuurder. Het is een wederzijdse intentie, geen juridische verplichting. Echter, wanneer huurder en verhuurder dit artikel als onderdeel van de huurovereenkomst ondertekenen, spreken ze met elkaar af dat beide partijen zich – waar mogelijk – inspannen om de woningen en woongebouwen duurzamer te maken en te gebruiken. Dit doen partijen in een doorlopend programma onder de naam 'Our Home'.

*Intentieverklaring zoals vastgesteld door Bouwinvest Real Estate Investors B.V. op 1 maart 2020*

## RANDVOORWAARDEN

- a. De verhuurder en de huurder hebben een huurovereenkomst gesloten voor woonruimte, hierna te noemen '**het gehuurde**';
- b. De verhuurder en de huurder worden hierna gezamenlijk aangeduid als '**partijen**';
- c. De verhuurder wordt bij de uitvoering van de huurovereenkomst vertegenwoordigd door haar fondsbeheerder Bouwinvest Real Estate Investors B.V. (hierna te noemen '**fondsbeheerder**'). Deze kan taken delegeren aan een externe vastgoedmanager (hierna te noemen '**vastgoedmanager**') en aan andere partijen;
- d. Partijen onderkennen het algemeen belang van het leveren van een positieve invloed op het leefmilieu en de klimaatverandering;
- e. Partijen streven de verduurzaming van het gehuurde na en spannen zich in om dit te verbeteren en te waarborgen;
- f. De onder randvoorwaarde e. genoemde inspanning is vooral gericht op het beheer en het gebruik van het gehuurde voor zover dit in functionele, technische, economische of financiële zin reëel is;
- g. Partijen doen dit om de negatieve invloeden van de exploitatie en het bewonen van het gehuurde op het milieu, zoveel mogelijk te verkleinen of teniet te doen.

## SPELREGELS

- a. Partijen attenderen elkaar op aspecten of situaties die nog te verbeteren zijn;
- b. De verhuurder betreft de huurder bij de door de verhuurder nog te nemen maatregelen om de negatieve invloed op het milieu te beperken. De verhuurder staat daarbij open voor kansrijke ideeën, suggesties en aanvullingen van de zijde van de huurder;
- c. De huurder is in principe bereid zijn medewerking te verlenen om deze maatregelen door te voeren. In sommige gevallen zal de verhuurder de huurder vragen om toestemming en om mogelijke overlast te accepteren. De mening van de huurder telt hierbij vanzelfsprekend mee. De huurder moet vinden dat de aanpassingen redelijkerwijs noodzakelijk zijn en de overlast niet onacceptabel is;
- d. Partijen stellen vast dat de vastgoedmanager bij dit proces een belangrijke rol speelt. De verhuurder, als zijn opdrachtgever, zorgt ervoor dat de vastgoedmanager bij dit proces betrokken wordt zodat ook hij of zij de benodigde inspanningen kan verrichten en initiatieven kan nemen om woongebouwen duurzamer te maken en te gebruiken;
- e. Deze intentieverklaring tussen verhuurder en huurder geldt niet als een absolute juridische verplichting, maar gaat uit van de bij partijen aanwezige wil om te verduurzamen. Deze intentieverklaring beschrijft de aandachtsgebieden en



mogelijke maatregelen daarbinnen die tot verduurzaming zullen leiden. Dit doen partijen in een doorlopend programma onder de naam 'Our Home'. Partijen dragen immers samen verantwoordelijkheid;

f. Binnen 'Our Home' staan maatregelen altijd in relatie tot de bouwkundige, technische context van de woonruimte. Het kan dus voorkomen dat bepaalde maatregelen (nog) niet voor ieder woongebouw of iedere afzonderlijke woonruimte uitvoerbaar zijn;

g. Partijen zijn het over de bovenstaande randvoorwaarden en spelregels eens en wensen binnen 'Our Home' verder zelf invulling te geven aan de hiernavolgende drie aandachtsgebieden:

**A: Samenwerking en Onderhoud;**

**B: Beheersing van verbruik;**

**C: Informatieverstrekking en Verslaglegging**

## AANDACHTSGEBIEDEN

### A. SAMENWERKING EN ONDERHOUD

#### A1. Initiatieven met een positieve bijdrage aan het (sociale) leefmilieu

1. a. De verhuurder is actief in het verkennen en naar eigen inzicht testen of ondersteunen van nieuwe initiatieven die een positieve bijdrage leveren aan het (sociale) leefmilieu rondom het gehuurde. Bijvoorbeeld activiteiten ter versterking van de onderlinge relatie tussen huurders, en activiteiten gericht op gezondheid of ter voorkoming van eenzaamheid.

b. De huurder wijst de verhuurder waar mogelijk op dergelijke initiatieven of initieert deze zelf.

#### A2. Onderhoud en aanpassingen aan gebouw en inrichting

2. a. De verhuurder kiest (binnen de grenzen van de redelijkheid en van de functionele, technische, economische en

financiële mogelijkheden) bij uitvoering van (groot en klein) onderhoud zoveel mogelijk voor maatregelen die gunstig zijn voor het milieu. De verhuurder maakt hiervoor concrete afspraken met de externe vastgoedmanagers die het onderhoud uitvoeren;

b. Wanneer de verhuurder in het kader van duurzaam beheer investeringen in het gehuurde wil doen die tot gevolg hebben dat de huurder kan besparen op zijn kosten (bijvoorbeeld lagere energiekosten), dan is de huurder in principe bereid om een deel van deze besparing als opslag op de huurprijs aan de verhuurder te voldoen. Hierdoor is het mogelijk voor de verhuurder om dergelijke investeringen te doen;

c. De verhuurder streeft naar een levensloopbestendige woningportefeuille. Dit betekent dat huurders zo lang mogelijk in staat moeten zijn om zelfstandig in het gehuurde te kunnen blijven wonen. De verhuurder voert hiertoe een actief beleid en faciliteert eventuele aanpassingen aan de woning en inrichting ervan om dit mogelijk te maken. Een en ander valt binnen de grenzen van de redelijkheid en van de functionele, technische, economische en financiële mogelijkheden;

d. Voordat de verhuurder overgaat tot het doen van de hiervoor bedoelde investeringen overleggen partijen met elkaar over de aanpassing van de huurprijs. De investering en het daaruit volgende voordeel voor de huurder worden samen met de aanpassing van de huurprijs vastgelegd in een allonge (toevoeging) op de huurovereenkomst;

e. Wanneer hij eigen voorzieningen in het gehuurde wenst aan te brengen, kiest de huurder zoveel mogelijk voor duurzame voorzieningen. Wanneer de huurder hiervoor de goedkeuring van de verhuurder nodig heeft, oordeelt de verhuurder of de voorziening qua uitvoering en gebruikseffecten de duurzaamheid aantast of juist verbetert;



f. Partijen bekijken of bij woningmutaties in de portefeuille, mits zinvol en haalbaar, bepaalde inrichtingselementen van de vertrekkende huurder kunnen worden hergebruikt door de opvolgende huurder. Dit hergebruik wordt zoveel mogelijk door partijen gestimuleerd en gefaciliteerd. Dit ter voorkoming van kapitaalvernietiging en beperking van afvalproductie;

g. Ter verdere ondersteuning bij de onder e. en f. genoemde inspanningen, kan de verhuurder naar eigen inzicht besluiten om schaalgrootte in te zetten om voor huurders duurzame, aantrekkelijk geprijsde aanbiedingen voor voorzieningen en inrichtingselementen (zoals stoffering en verlichting) te realiseren.

## **B. BEHEERSING VAN VERBRUIK**

### **B1. Individueel gebruik, energie- en waterverbruik en afvalproductie van huurders**

#### ***De rol van de huurder***

a. Naast de invloed die de verhuurder zelf heeft op de verduurzaming van de portefeuille door het doen van de juiste investeringen in (groot)onderhoud van de woningen, is het gedrag van de huurders een bepalende factor. Een duurzaam gebouw is tenslotte pas écht duurzaam, als dit ook duurzaam wordt gebruikt;

b. Partijen zijn het erover eens dat het verbruik van energie en water en de productie van afval door de huurder van grote invloed zijn op het milieu. Het ligt dan ook voor de hand om meer inzicht te krijgen in het (individueel) water- en energieverbruik, en de productie van afval waar mogelijk terug te dringen;

#### ***Inzicht in verbruik en afval***

c. Partijen onderkennen het voorgaande en streven ernaar om daarin meer inzicht te verkrijgen. Dit om de komende jaren de juiste (overkoepelende) maatregelen te kunnen treffen om ook aan de gebruikerszijde verder te verduurzamen door het verbruik en de afvalproductie verder terug te dringen;

d. De verhuurder, althans haar fondsbeheerder, kan de huurder tegen de hiervoor geschetste achtergrond verzoeken om separaat toestemming te geven voor het gebruik van zijn verbruiks- en afvalproductiegegevens. Hiermee kan de verhuurder (of haar vastgoedmanager of andere derde partij) deze gegevens analyseren en de huurder op basis daarvan adviseren op welke manier het verbruik van energie en water minder kan en de productie van afval kan worden teruggedrongen. De verhuurder, althans haar fondsbeheerder, zal voordat deze de huurder om toestemming vraagt voor inzage van de gegevens, de huurder specifiek en duidelijk informeren over de privacy aspecten door middel van een separaat privacy statement;

e. De verhuurder, de vastgoedmanager of een andere, derde partij, gebruikt de in lid B1d. bedoelde gegevens uitsluitend voor het streven naar verduurzaming zoals in art. B1c. wordt genoemd. De verhuurder, althans haar beheerder, houdt zich daarbij aan de geldende privacy wet- en regelgeving;

f. Indien dat van toepassing is en zowel technisch als economisch haalbaar is, plaatst de verhuurder tussenmeters, zodat het individuele verbruik van elektriciteit, gas, water en warmte en koude kan worden vastgesteld en uitgelezen. Hierbij houdt de verhuurder rekening met de geldende privacywet- en regelgeving;

g. De huurder stemt in principe in met de aanwezigheid van op afstand uitleesbare meters op de technische installaties. De verhuurder, althans haar beheerder of derden namens haar, vragen de huurder voor het uitlezen van deze meters ten behoeve van besparing en verduurzaming, altijd afzonderlijk om toestemming;

h. De huurder stemt in principe in met de mogelijke aanwezigheid in het gehuurde van een voorziening om de data van de uitleesbare meters van de technische installaties te kunnen monitoren, zoals omschreven in het voorgaande lid. De verhuurder of haar vastgoedmanager of een andere, derde partij namens haar, vraagt de huurder voor het uitlezen van deze voorziening ten behoeve van



besparing en verduurzaming afzonderlijk om toestemming. De huurder zal de werking van het apparaat niet onnodig verstoren.

### **B2. Inspanningen verhuurder**

2. a. De verhuurder is actief in het verkennen van nieuwe (installatie)technische initiatieven die helpen om het individuele verbruik van de huurder verder terug te dringen;
- b. De verhuurder streeft ernaar om kansrijk ogende initiatieven zoveel mogelijk in de praktijk te testen. De huurder verleent hieraan in beginsel zijn medewerking;
- c. De verhuurder streeft er vervolgens naar om de succesvol geteste oplossingen ook breder toe te passen binnen de totale portefeuille.

### **B3. Inspanningen huurder**

3. a. De huurder spant zich in om de verlichting in en aan het gehuurde en aan de overige installaties en energie-verbruikende apparatuur, zo efficiënt en spaarzaam mogelijk te (laten) gebruiken. De huurder ziet erop toe dat dergelijke installaties en apparatuur worden uitgeschakeld op momenten dat er geen noodzaak is voor inschakeling. De huurder wijst de verhuurder waar mogelijk op nieuwe (installatie)technische initiatieven;
- b. Voor zover mogelijk en van toepassing zorgt de huurder ervoor dat zijn in het gehuurde aanwezige apparaten minimaal energielabel A of beter hebben. Indien dat nog niet het geval is, zal de huurder deze apparaten, zodra daar aanleiding voor is, vervangen door een vergelijkbaar duurzaam apparaat;
- c. De huurder zal zo spaarzaam mogelijk water (laten) verbruiken in het gehuurde. Indien en voor zover huurder in het gehuurde apparaten gebruikt ten behoeve van de watertoevoer dan wel apparaten die water verbruiken, streeft hij ernaar dat deze waterbesparend zijn;
- d. De huurder zal zoveel mogelijk zijn afval scheiden. Waar mogelijk wordt papier, gft, glas, PMD en chemisch afval

gescheiden van het overige afval. De huurder is hierbij verplicht om minimaal aan te sluiten op de afvalscheiding van de gemeente of van de verhuurder van het gebouw. De huurder neemt zijn verantwoordelijkheid als het gaat om het voorkomen van (zwerf)afval buiten het gehuurde of rondom de opslagvoorzieningen.

## **C. INFORMATIEVERSTREKKING & VERSLAGLEGGING**

### **C1. Informatieverstrekking ten behoeve van samenwerking tussen verhuurder en huurder**

1. a. Partijen onderkennen dat actuele en accurate informatie voor alle betrokkenen nodig is om te komen tot een goede werking van het proces van verduurzaming;
- b. Bij aanvang van de huurovereenkomst zal de verhuurder daarom het energielabel van het gehuurde plus de beschikbare gebruikershandleidingen van de in het gehuurde aanwezige installaties en apparaten aan de huurder overleggen. De huurder zal van de inhoud van deze documenten kennisnemen;
- c. De verhuurder streeft er gedurende de huurperiode naar om de huurder rechtstreeks dan wel via de door hem ingeschakelde vastgoedmanager, zoveel mogelijk en zo goed mogelijk te informeren over de actuele duurzaamheidsprestaties van het gehuurde, de geplande verduurzamingsactiviteiten en de daarin behaalde resultaten. De verhuurder zal daarbij de relevante (digitale) kanalen zo goed mogelijk benutten;
- d. De huurder (of een selectie van huurders) zal in dit kader voornamelijk signaleren en door middel van het beantwoorden van periodieke- of gelegenheidsenquêtes de verhuurder voorzien van 'feedback'. Uiteraard is de huurder te allen tijde vrij om op eigen initiatief de verhuurder van informatie te voorzien.

