

bijlage 4 - Werkwijze omgaan met huurders bij verduurzaming

Vorbereiding

De gemeente (CVDH) bereidt de verduurzamingsmaatregelen voor, in overeenstemming met de huurder. De vastgoedorganisatie neemt daarbij de volgende stappen:

- Opstellen maatwerkrapporten en energielabelscans.
 - Onderzoek wordt door de vastgoedorganisatie of door externe adviesbureaus uitgevoerd. In de gebruikte methodiek is het essentieel dat hierin de ervaringen (en wensen) van de huurder worden opgenomen en dat de situatie ter plaatse wordt bekeken.
- Doorrekenen van de benodigde investering in een exploitatiemodel of de investering (deels of volledig) rendabel of onrendabel is. Vervolgens wordt nagegaan of er financiële dekking is (subsidie of onrendabel krediet) voor het afdekken van het onrendabele deel van de investering. Vervolgens wordt vastgesteld welk ambitieniveau gehaald kan worden
- Het pakket met maatregelen en de uitvoerbaarheid daarvan wordt besproken met de gebruiker/huurder van het pand, gezamenlijk met de financiële consequentie.
 - De financiële consequentie betreft de het rendabele deel van de investering en de “split incentive¹” daarin. Op basis van een verdeelsleutel wordt compensatie via de huurpenningen voorgesteld.
- Aan de hand van het besprokene en eventuele wijzigingen daaruit volgende legt de vastgoedorganisatie een intentieovereenkomst voor.
- Indien de huurder akkoord is met de maatregelen en financieel voorstel retourneert de huurder de overeenkomst, getekend.
- Na het sluiten van de intentieovereenkomst bereidt de vastgoedorganisatie de werkzaamheden verder voor, inclusief de aanbesteding.
- Alvorens over te gaan tot opdrachtverstrekking en uitvoering legt de vastgoedorganisatie de huurder een allonge op het huurcontract voor waarin de besproken financiële consequenties uit de intentieovereenkomst zijn opgenomen.
- Indien de huurder akkoord is met de allonge retourneert de huurder deze getekend. Hierop volgend verstrekt de vastgoedorganisatie de opdracht tot uitvoering.

Uitvoering

De uitvoering van werkzaamheden volgen de, voor de vastgoedorganisatie gebruikelijke afstemming zoals ook bij reguliere onderhoudswerkzaamheden, namelijk:

- Het wettelijk kader is bepaald via het huurcontract, meestal op basis van de standaardmodellen van de Raad voor Onroerende Zaken.
- Vanwege het belang van een goede relatie met de huurder wordt met de aannemer bepaald hoe uitvoering zo kan plaats vinden, in volgorde en in tijd, zodat de huurder zo min mogelijk ongemak zal hebben of de bedrijfsvoering moet aanpassen. De vastgoedorganisatie streeft te allen tijde naar overeenstemming over de definitieve planning met zowel de huurder als de aannemer.

NB: Er wordt zoveel als mogelijk de combinatie gezocht met al geplande reguliere onderhoudswerkzaamheden om de momenten van overlast te beperken.

Betreft bijlage bij brief aan Commissie Ruimte met kenmerk BSD/2019.43