Energiebesparende maatregelen

Geachte heer … , mevrouw … ,

Sinds …………… huur ik van u de bedrijfsruimte (winkel) gelegen aan het adres ……………………….. te ……………. .

Als ondernemer worden wij regelmatig geconfronteerd met nieuwe (en bestaande) uitdagingen. Dat hoort bij het ondernemerschap en daagt mij als ondernemer uit om oplossingen te bedenken om die uitdagingen het hoofd te bieden. Bijna drie jaar geleden werd de samenleving geconfronteerd met een ongekende uitdaging die de coronapandemie met zich meebracht. Tot nog toe hebben wij die uitdaging kunnen doorstaan.

Een jaar geleden is daar een flinke nieuwe uitdaging bij gekomen. Een forse stijging van de energieprijzen die nog verder werden aangewakkerd door de oorlog in De Oekraïne en oplopende geopolitieke spanningen in andere delen van de wereld. In het kielzog daarvan volgt nog eens een inflatie zoals wij die lange tijd niet hebben gekend in Nederland.

Binnen onze onderneming zijn wij steeds op zoek naar een efficiënte bedrijfsvoering en een gezonde financiële huishouding. Daarmee zorgen we ervoor dat onze onderneming toekomstbestendig is en blijft.

Om de oplopende kosten zo veel als mogelijk het hoofd te bieden proberen wij zo veel mogelijk besparingen te realiseren en zetten wij in op een zo duurzaam mogelijke exploitatie van onze onderneming. Zo is de temperatuur in onze winkel een paar graadjes lager, maken wij minder gebruik van de airco-installatie op warme dagen en laten wij tijdens de openingstijden de winkeldeur niet meer volledig openstaan. Zo proberen wij de warmte binnen te houden en de kou zo veel mogelijk buiten te houden en zetten we in op energiebesparing. En uiteraard nemen we nog andere besparende (energie) besparende maatregelen. Goed voor het klimaat maar ook om de oplopende kosten te minderen.

Teneinde tot een optimaal rendement te komen van het energieverbruik, zou ik graag met u in gesprek willen gaan om onze gezamenlijke maatschappelijke taak *(Optioneel na check huurovereenkomst: zoals ook opgenomen in artikel 13(?) van de huurovereenkomst)* van verregaande verduurzaming van het bedrijfspand te kunnen realiseren samen met u. Zo zou ik onder andere met u de mogelijkheid willen bespreken tot het aanbrengen van

*Optioneel en als voorbeeld:*

* Meer, nieuwe en betere isolatie;
* Energiezuinige klimaatinstallaties;
* Mogelijkheid van het aanbrengen van zonnepanelen;
* Anders door ondernemer zelf aan te dragen zoals: ….

De te realiseren verduurzaming van de bedrijfsruimte zal naast een verbeterde energieprestatie ook een vermeerdering van de waarde van uw bedrijfsruimte betekenen en zal de bedrijfsruimte klaar maken voor eventuele toekomstige overheidsmaatregelen voor verdere verduurzaming van onroerend goed.

Graag maak ik binnenkort een afspraak met u om de mogelijkheden van verduurzaming van de bedrijfsruimte met u te bespreken.

Met vriendelijke groet,

[Naam ondernemer]

Toelichting op voorbeeldbrief

Deze brief betreft een uitnodiging aan de verhuurder om in gesprek te treden over verduurzaming van je bedrijfsruimte. Het is een voorbeeldbrief die aangepast kan (moet) worden op je eigen specifieke situatie. Zo zijn een aantal mogelijkheden van verduurzaming al genoemd in de brief, maar mogelijk zijn die niet allemaal op jouw situatie van toepassing. Ook kun je natuurlijk andere, specifiek voor jouw situatie van toepassing zijnde aspecten, toevoegen.

De hierna genoemde artikelen komen uit de model huurovereenkomst winkelruimte ROZ-2012 \* en de daarbij behorende algemene bepalingen \*\*. Veel huurovereenkomsten in de detailhandel zijn gebaseerd op dit model (of oudere modellen).

De verduurzaming wil je natuurlijk zo veel als mogelijk door verhuurder en voor rekening van verhuurder laten plaatsvinden. Het is immers ook een investering in het eigendom van de verhuurder.

Het is goed om te weten dat veel huurovereenkomsten zijn gebaseerd op casco-verhuur. Dat houdt in dat je dan een wind- en waterdicht geheel huurt. De verhuurder is dan enkel verantwoordelijk voor het goed functioneren van de bouwkundige constructie waaronder ook de buitenmuren en de daarin aanwezige kozijnen deuren, beglazingen/of ruiten doch niet de pui (artikel 1 algemene bepalingen \*\*)

Als huurder heb je dan verder weinig af te dwingen wat betreft verduurzaming. In veel huurovereenkomsten is de pui niet een onderdeel van het gehuurde (artikel 1 algemene bepalingen \*\*). Dit is nu juist een belangrijk punt omdat in de pui juist een punt is waar veel kou (maar ook hitte) naar binnen komt. In artikel 1 (het gehuurde, bestemming) en artikel 9 (Casco) van de huurovereenkomst\* vind je terug wat je nu eigenlijk precies huurt en waarvoor de verhuurder min of meer verantwoordelijk is. Soms vind je in artikel 14 (bijzondere bepalingen) van de huurovereenkomst\* en verder daarop nog aanvullingen. Het begrip ‘casco’ wordt verder nog ingevuld in artikel 1 van de algemene bepalingen \*\*.

In de meeste huurovereenkomsten is (veelal in het slot een bepaling opgenomen over het elkaar ondersteunen in gezamenlijk geformuleerde cq te formuleren doelstellingen op het gebied van duurzaamheid (artikel 13 huurovereenkomst\* , Duurzaamheid/Green lease). Ondanks dat dit een softe en moeilijk afdwingbare bepaling is, lijkt deze bepaling in deze tijd steeds meer aan betekenis te winnen. Vanaf 2023 komt er voor grootverbruikers (vanaf 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m³ aardgas) ook weer een wettelijke informatieplicht energiebesparing aan (waardoor verhuurders moeten rapporteren welke energiebesparende maatregelen ze nemen).

Deze brief is geschreven in de u-vorm. Als je gewend bent om met je en jij te communiceren met de verhuurder dan is het goed om deze brief daarop aan te passen.

Wees voorbereid op de volgende mogelijke acties/reactie van verhuurder.

* Verhuurder gaat alsnog tot vijf jaar terug ‘vergeten’ indexeringen toepassen;
* Verhuurder wil een tegenprestatie, denk aan hogere huurprijs en/of nieuwe langjarige afspraken;
* Verhuurder wil geen kosten maken (of alle kosten voor jouw rekening laten);
* Verhuurder vindt de verleende huurkorting vanwege corona al meer dan voldoende.

Als huurder is het moeilijk om één en ander af te dwingen ondanks dat er wel een maatschappelijke verantwoordelijkheid bij de verhuurder ligt voor verduurzaming, die mogelijk in de toekomst wel groter zou kunnen worden gemaakt vanuit toekomstige wet- en regelgeving. Voor een goede verhuurbaarheid van de bedrijfsruimte in de toekomst, kan het voor een verhuurder verstandig zijn om nu te investeren. De factor energiekosten gaat met oplopende energieprijzen een steeds grotere rol spelen waardoor een bedrijfsruimte waar veel energie verloren gaat, minder aantrekkelijk wordt voor een huurder.

Met deze voorbeeldbrief en toelichting hopen we je een goede aanzet te geven om in gesprek te kunnen gaan met je verhuurder. Hopelijk kom je zo (samen met de verhuurder) tot een verduurzaming van je bedrijfsruimte waardoor je energiekosten bespaart en de verhuurder een verbetering aan het onroerend goed overhoudt.