

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.

Our Home: sustainable living together

This statement is part of the rental agreement that you have entered into or will conclude with the Bouwinvest Residential Fund. This contains the agreements in the field of sustainable living that both parties will adhere to. You as a tenant, and we as owner. It is a mutual intention, not a legal obligation. However, when tenant and landlord this article as part of the lease, they agree that both parties will make every effort - where possible - to purchase the homes and making residential buildings more sustainable and using them. The parties do this in an ongoing program called "Our Home".

Letter of intent as established by Bouwinvest Real Estate Investors B.V. on March 1, 2020

CONDITIONS

- a. The landlord and the tenant have a lease closed for living space, hereinafter referred to as "the rented property";
- b. The landlord and the tenant are hereafter jointly referred to as "parties";
- c. The landlord is in the implementation of the lease represented by her fund manager Bouwinvest Real Estate Investors B.V. (after this to be referred to as "fund manager". This person can delegate tasks to an external real estate manager (hereinafter referred to as "Real estate manager") and to other parties;
- d. The parties recognize the general interest of the providing a positive impact on the environment and the climate change;
- e. The parties strive to make the rented property more sustainable and make efforts to improve and ensure this;
- f. The under precondition e. said effort is above all aimed at the management and use of the rented property for as far as this in functional, technical, economic or financial meaning is real;

g. Parties do this to avoid the negative influences of the exploitation and habitation of the rented property on the environment, reduce or eliminate as much as possible.

GAME RULES

- a. Parties draw each other's attention to aspects or situations that are still too to improve;
- b. The landlord involves the tenant with the landlord still to be taken to counteract the negative impact on it environment. The landlord is open to this promising ideas, suggestions and additions on the part of the tenant;
- c. In principle, the tenant is willing to cooperate to implement these measures. In some cases the landlord will ask the tenant for permission and to accept possible inconvenience. The tenant's opinion of course counts in this. The tenant must find that the adjustments are reasonably necessary and the nuisance is not unacceptable;
- d. The parties establish that the real estate manager has agreed with this process plays an important role. The landlord, if his client, ensures that the real estate manager with this process is involved so that he or she also has the necessary can make efforts and take initiatives to making residential buildings more sustainable and using them;
- e. This letter of intent between landlord and tenant applies not as an absolute legal obligation, but goes out of the parties' willingness to become more sustainable. This declaration of intent describes the areas for attention and possible measures within them that will lead to sustainability. Parties do this in an ongoing program under the name "Our Home". After all, the parties jointly responsibility;
- f. Within "Our Home" measures are always related to the architectural, technical context of the living space. It can therefore prevent certain measures not (yet) for every residential building or individual living space be executable;

g. The parties agree on the above preconditions and rules of the game agree and wishes within "Our Home" further to give substance to the following three areas of interest:

A: Cooperation and Maintenance;

B: Control of consumption;

C: Provision of Information and Reporting

AREAS OF FOCUS

A. COOPERATION AND MAINTENANCE

A1. Initiatives with a positive contribution to the (social) environment

1. a. The landlord is active in exploring and at its own Insight testing or supporting new initiatives that make a positive contribution to the (social) environment around the rented property. For example, activities at strengthening the mutual relationship between tenants, and activities aimed at health or to prevent loneliness.
- b. The tenant will point out the landlord where possible such initiatives or initiates them yourself.

A2. Maintenance and modifications to the building and furnishings

2. a. The lessor chooses (within the limits of reasonableness and of the functional, technical, economic and financial possibilities) when implementing (large and small) maintenance as much as possible for measures that beneficial to the environment. The landlord makes this concrete agreements with the external real estate managers who perform maintenance;
- b. When the landlord in the context of sustainable management wants to make investments in the rented property as a result that the tenant can save on his costs (eg lower energy costs), then the tenant basically willing to take some of this savings as surcharge on the rent to be paid to the landlord. This makes it possible for the landlord to do such make investments;

c. The landlord strives for a life-course proof residential portfolio. This means that tenants take so long may need to be able to work independently in it rented to be able to continue living. The landlord pursues an active policy to this end and facilitates any modifications to the home and furnishing it to this possible. All this is within the limits of reasonableness and of the functional, technical, economic and financial opportunities;

d. Before the landlord proceeds to do the the investments referred to above, the parties will consult with each other about the adjustment of the rent. The investment and become the resulting benefit to the tenant together with the adjustment of the rental price fixed in an extension (addition) to the lease;

e. When he wants his own facilities in the rented property the tenant chooses as much as possible sustainable facilities. When the tenant for this needs the landlord's approval, judges the lessor or the facility in terms of implementation and use effects affects or affects durability improves;

f. Parties examine whether, in the case of changes in the portfolio, if meaningful and feasible, certain furnishing elements of the departing tenant can be reused by the next tenant. This reuse is becoming so much possibly stimulated and facilitated by parties. This to prevent and limit the destruction of capital waste production;

g. For further support with the under e. and f. named efforts, the landlord can at its discretion decide to use scale for tenants sustainable, attractively priced offers for facilities and furnishing elements (such as upholstery and lighting).

B. CONTROL OF CONSUMPTION

B1. Individual use, energy and water consumption and waste generation from tenants

The role of the tenant

a. In addition to the influence that the lessor has on the making the portfolio more sustainable by doing the correct investments in (major) maintenance of the homes, the behavior of the tenants is a determining factor. After all, sustainable building is only truly sustainable like this is also used sustainably;

b. Parties agree that energy consumption and water and waste production by the tenant of have a significant impact on the environment. It is therefore ahead the hand to gain more insight into the (individual) water and energy consumption, and the production of waste where possibly reduce;

Insight into consumption and waste

c. The parties recognize the foregoing and strive to gain more insight into this. This for the

the correct (overarching) measures in the coming years to be able to continue on the user side as well sustainable through consumption and waste production further reduce;

d. The landlord, or at least its fund manager, can use the tenant against the background outlined above request separate consent for the use of its consumption and waste production data. This allows the landlord (or her real estate manager or other third party) analyze this data and the tenant on this basis advise how the consumption of energy and water can be reduced and production waste can be reduced. The landlord, at least its fund manager will provide the tenant before this asks for permission to view the data, the inform tenant specifically and clearly about privacy aspects by means of a separate privacy statement;

e. The landlord, the property manager or another third party, uses the information referred to in paragraph B1d. data referred to only for the pursuit of sustainability as in art. B1c. is called. The landlord, or at least its manager, adheres to the applicable privacy laws regulation;

f. If applicable and both technical if economically feasible, post the landlord intermediate meters, so that the individual consumption of electricity, gas, water and heat and cold can be determined and read. The landlord hereby holds taking into account the applicable privacy laws and regulations;

g. The tenant agrees in principle with the presence remotely readable meters on the technical installations. The landlord, or at least its manager or third parties on its behalf, ask the tenant for it reading these meters for the sake of saving and sustainability, always separately for permission;

h. The tenant agrees in principle with the possible presence in the leased property of a facility the data of the readable meters of the technical to monitor installations, as described in the previous paragraph. The landlord or her real estate manager or another, third party on its behalf, the tenant asks for reading this facility for saving and sustainability separately for permission. The tenant will not unnecessarily operate the unit to disturb.

B2. Landlord's efforts

2. a. The landlord is actively exploring new ones (installation) technical initiatives that help to make the individual consumption of the tenant further back insist;
- b. The landlord strives to be promising-looking testing initiatives in practice as much as possible. In principle, the tenant will cooperate with this;
- c. The landlord then strives to be successful tested solutions can also be applied more widely within the total portfolio.

B3. Tenant's efforts

3. a. The tenant makes every effort to turn on and on the lighting the rented and the other installations and energy consuming equipment, so efficient and economical possible to use (or have it used). The tenant ensures that such installations and equipment

are shut down at times when there is no need for activation. The tenant refers the landlord to new ones where possible (installation) technical initiatives;

- b. The tenant will take care of it as far as possible and applicable ensure that the equipment is present in the rented property have a minimum energy label A or better. If still not the case, the tenant will have these devices as soon as there is reason to do so, replaced by a comparable one durable device;
- c. The tenant will have water as sparingly as possible consume in the rented. If and insofar as the tenant used in the rented equipment for the benefit of the water supply or appliances that consume water, he strives for these to be water-saving;
- d. The tenant will separate his waste as much as possible. True possibly paper, organic waste, glass, PMD and chemical waste separated from other waste. The tenant is hereby obligated to at least connect to the waste separation of the municipality or of the lessor of the building. The tenant takes his responsibility when it comes to the prevention of (litter) waste outside the rented property or around the storage facilities.

C. PROVISION OF INFORMATION & REPORTING

C1. Provision of information for cooperation between landlord and tenant

- 1.
 - a. Parties recognize that current and accurate information it is necessary for all concerned to achieve a good one operation of the sustainability process;
 - b. At the start of the lease the landlord will therefore the energy label of the rented property plus the available user manuals of the in rented existing installations and equipment to the consult tenant. The tenant will like the contents of this peruse documents;
 - c. The landlord strives for it during the rental period to the tenant directly or through the door the real estate manager engaged him,

as much as possible and to inform as well as possible about the current ones sustainability performance of the rented, the planned sustainability activities and the achieved therein Results. The landlord will thereby provide the relevant (digital) making the best possible use of channels;

- d. The tenant (or a selection of tenants) will be in this framework mainly signal and through it answer periodic or ad hoc surveys the provided landlord with "feedback". Obviously it is the tenant at any time free to inform the landlord of provide information.