

Inleiding

In het 'Energieakkoord voor duurzame groei' (september 2013) is afgesproken dat de partijen zich inzetten voor de realisatie van energiebesparende maatregelen die zich in vijf jaar of minder terugverdienen. Het gaat hier zowel om de bedrijven die deze maatregelen kunnen treffen als om de lokale overheden die de al bestaande verplichting in de [Wet Milieubeheer](#) om deze maatregelen te treffen, vaker en intensiever zullen controleren. Om dit voor beide partijen makkelijker te maken, is in het Energieakkoord ook afgesproken om 'erkende maatregelenlijsten' op te stellen. Voor ondernemers die te maken hebben met het regime van het Activiteitenbesluit wordt het daarmee makkelijker om energiebesparende maatregelen te nemen. Voor het bevoegd gezag wordt het daarmee gemakkelijker om deze te controleren. Voor kantoorgebouwen is inmiddels een lijst van erkende maatregelen opgesteld. De erkende maatregelenlijst is vrijwillig! Ondernemers kunnen niet worden gedwongen de lijst te gebruiken. Ondernemers die niet kiezen voor de erkende maatregelen moeten wel gaan voldoen aan de energiebesparingsverplichting. Maar bedrijven die voor de erkende maatregelenlijst kiezen voldoen direct aan de regelgeving.

Een erkende maatregelenlijst is niet van toepassing indien het energieverbruik in de inrichting in enig kalenderjaar kleiner is dan 50.000 kWh aan elektriciteit en kleiner is dan 25.000 m³ aardgasequivalenten aan brandstoffen, de zogenaamde kleine energieverbruikers. Verder is de lijst ook niet van toepassing voor ETS-bedrijven en MJA-deelnemers. Type C-inrichtingen (volgens de Activiteitenregeling) en ETS bedrijven vallen niet onder de werkingssfeer van artikel 2.15 (waar de energiebesparingsplicht is beschreven). MJA-bedrijven laten op een ander manier zien dat zij voldoen aan de energiebesparingsplicht in de Activiteitenregeling. Bij Type C-inrichtingen wordt – voor de kantoren die op het terrein staan van een dergelijke inrichting - de lijst met erkende maatregelen gezien als een lijst met de best beschikbare technieken die zich in 5 jaar terugverdienen.

Bij kantoorgebruikers en Retail (voor retail wordt de erkende maatregelenlijst eind dit jaar van kracht) speelt de vraag wie, de huurder of verhuurder, op basis van het huurcontract, aanspreekbaar is voor energiebesparing; de zogenaamde Split Incentive. Het bevoegd gezag schrijft inrichtingen aan. De drijver van de inrichting is degene die de economische eenheid in het gebouw leidt en daarop invloed kan uitoefenen. In het algemeen degene die het in zijn macht heeft om voorzieningen te treffen. In geval van een Single Tenant gebouw met een Single User dienen gebruiker en eigenaar met elkaar om tafel te gaan zitten om te praten over de verdeling van de kosten voortvloeiend uit de erkende maatregelenlijst. Deze oplossing van de Split Incentive kan middels een aanvullende clausule (allonge) aan het huurcontract worden toegevoegd op basis van bijvoorbeeld de [Greenlease Menukaart](#). Voor een Multi Tenant gebouw geldt hetzelfde.

Meer info vindt u op: [Infomil](#)

Achtergrond: Werkgroep Split Incentive

Binnen het Platform Duurzame Huisvesting is een werkgroep Split Incentive samengesteld die zich over bovenstaand probleem heeft gebogen. Deze werkgroep is nog uitgebreid met vertegenwoordigers van het bevoegd gezag én branchevertegenwoordigers uit de Automotive en Retail. Hierdoor waren alle Stakeholders vertegenwoordigd. In een drietal uitgebreide discussiesessies is getracht tot één benaderingswijze te komen. Eén van de problemen waar tegenop gelopen werd was het ontbreken van een goede definitie voor een drijver van een inrichting.

Ook blijkt in het privaatrecht de verhuurder veelal beperkt in het nemen van maatregelen die hij volgens het bestuursrecht op straffe van een dwangsom moet nemen. Deze Split Incentive, wie moet welke maatregelen nemen, vormt het echte probleem. De financiële Split Incentive (verhuurder betaalt de maatregelen die zorgen dat de huurder lagere energielasten heeft) blijkt nauwelijks een rol te spelen.

Uitgangspunt bij het minimaliseren van de Split Incentive is de erkende maatregelenlijst kantoren versus artikel 7:290 BW en artikel 7:230 BW (zie bijlage 1). Deze erkende maatregelenlijst is per maatregel doorgenomen. Daaruit blijkt nauwelijks onderscheid tussen een [Single Tenant Gebouw](#) (ST) en een [Multi Tenant gebouw](#) (MT). Het gros van de maatregelen, zie bijlage 2, valt onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder/eigenaar en een kleiner deel onder die van de huurder. Deze scheiding is vrij strikt aan te geven.

Veelal is de (particuliere) eigenaar van een kantoorgebouw bereid om de energiebesparende maatregelen te treffen. Uiteindelijk zal de eigenaar de investering terug zien in de vorm van een langer huurcontract of een hogere huurprijs.

Artikel 7:290 BW regelt de verhuur van bedrijfsruimten en schrijft vrij strikt voor wie waarvoor verantwoordelijk is. De verhuurder/eigenaar mag niet ten nadele van de huurder van veel bepalingen afwijken en kan weinig zonder medewerking van de huurder. Artikel 7:230a BW geeft veel minder bescherming aan de huurder en kunnen huurder en verhuurder gezamenlijk veel zaken afspreken. De Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) heeft model huurovereenkomsten opgesteld. Deze standaardovereenkomsten geven aan wat in de regel verwacht wordt en wie waar verantwoordelijk voor is (zie bijlage [link](#)).

De werkgroep kwam tot de conclusie dat de nadruk niet op controleren zou moeten liggen maar om samen met huurder(s) en verhuurder tot een ambitie te komen die verder ligt dan label C en hen daarvoor een plan te laten opstellen.

Handreiking

1. Vooronderzoek

Probeer in het vooronderzoek zoveel mogelijk gegevens te verzamelen. Raadpleeg daarbij o.a. kadaster voor de eigenaar en Kamer van Koophandel voor gegevens eigenaar en huurder(s). U kunt dan vaststellen of er sprake is van een Single Tenant- of Multi Tenant gebouw.

Bepaal voor u zelf met wie (verhuurder, vastgoedbeheerder of huurder) u het gemakkelijkst een afspraak kunt maken en plan deze afspraak ruim van te voren in zodat degene met wie u de afspraak wilt hebben deze ook kan nakomen. Stel u daarbij niet op als controleur, maar als meedenker in het proces van verduurzaming van het gebouw.

2. Vaststellen drijver inrichting

Om dat niet op voorhand is vast te stellen wie de drijver van de inrichting is zal het bevoegd gezag dat een inrichting wil controleren veelal proberen om de beheerder of (één van) de ondernemer(s) in het pand te pakken te krijgen. Indien een afspraak wordt gemaakt met (één van) de huurder(s), beheerder of eigenaar, vraag dan altijd of deze de andere belanghebbenden voor deze afspraak wil uitnodigen. Vraag ook voor het bezoek naar het huurcontract. In 90% van de gevallen kan dan worden vastgesteld wie waarvoor verantwoordelijk is en wie het in zijn macht heeft om maatregelen te treffen. In het gesprek kan dan worden nagegaan wie de drijver(s) van de inrichting (en) is(zijn). Er kunnen in een gebouw meerdere inrichtingen zijn met evenzoveel drijvers. Tijdens uw vooronderzoek of anders tijdens het gesprek kunt u dit vaststellen. Daar waar er meerdere gebouweigenaren zijn heeft u te maken met een Vereniging van Eigenaren. Deze VvE fungeert dan als eigenaar en hoeft u geen afspraken te maken met individuele eigenaren.

3. Bedrijfsbezoek

Gelet op voorgaande zal het duidelijk zijn dat er verschillende verantwoordelijken zijn voor de te nemen maatregelen (zie bijlage Kruisjeslijst). Deze hoeven niet persé bij de drijver van de inrichting te liggen, maar kunnen afhankelijk van de maatregel bij de huurder of de verhuurder liggen. Veelal zullen beiden moeten meewerken aan het uitvoeren van de maatregelen. In een Multi Tenant situatie is het aan te bevelen om ook de beheerder er bij te betrekken omdat hij op de hoogte is van inrichting overschrijdende zaken zoals verwarming, koeling, luchtbehandeling e.d.

Probeer zo snel mogelijk vast te stellen hoe de feitelijke situatie is, met name als het gaat om uitbestedingen. Zo kan het ketelhuis met verwarming- en of koude installatie, of de installatie zelf eigendom zijn van een Warmte-/koude leverancier of een Energy Service Company (ESCO). Hierbij besteedt een eigenaar/gebruiker van een gebouw de energievoorziening en het management daarvan uit aan een externe partij met als doel substantieel op energiekosten te besparen, meer kwaliteit te realiseren, minder vermogensbeslag te hebben in installaties e.d. en de eigen organisatie te ontlasten.

De contractpartner die de installaties, het energiebeheer en -management, etc. overneemt is meestal een consortium van partijen bestaande uit een technisch team en een financier die feitelijk een concessie van de opdrachtgever krijgt en op basis van een prestatiecontract gedurende langere tijd de integrale energie dienstverlening aan de opdrachtgever terug levert.

Ook de technische installatie kan dus zijn overgedragen aan een ESCo. Veelal weet de beheerder hoe e.e.a. geregeld is. De individuele huurders zullen hier veelal niet van op de hoogte zijn. Dit kan ook voorkomen in een Single Tenant gebouw. Vraag of er een (Duurzaam) Meerjaren Onderhoudsplan ((D)MOP) is waarin energiebesparende maatregelen zijn opgenomen of dat er een duurzaamheidsambitie is. Val niet direct terug op de erkende maatregelenlijst als dit plan er niet is. Probeer eerst samen met de eigenaar de duurzaamheidsambitie te concretiseren. Probeer vervolgens samen met de huurder en verhuurder maatregelen op te stellen die leiden tot een verder gaand eindresultaat dan label C en die past binnen die duurzaamheidsambitie.

Geef huurder, verhuurder en eventueel beheerder de tijd om dit uit te zoeken. Laat hen vervolgens rapporteren welke maatregelen dat worden en in welk tijdschema deze worden doorgevoerd. Daarmee is op dat moment het bevoegd gezag even klaar. Huurder en verhuurder bijgestaan door de beheerder spreken dan de maatregelen door en proberen financieel tot consensus te komen. Wordt zo een plan naar het bevoegd gezag gestuurd, al dan niet als onderdeel van een DMOP, dan kan deze controleren of dit plan voldoet aan de uitgangspunten bij het gesprek. Indien dit het geval is dan kan het bevoegd gezag een inspectieplan opstellen en dit communiceren met betrokkenen om de voortgang te volgen. Zo blijft u in gesprek

en kunnen te zijner tijd nieuwe doelstellingen worden afgesproken om uiteindelijk in 2050 op energieneutraal uit te komen.

Willen huurder en verhuurder niet meewerken aan een meerjarenvisie of een DMOP, dan kan de erkende maatregelenlijst uitkomst bieden. Door gebruik te maken van bijlage 2 kan worden vastgesteld wie waarvoor verantwoordelijk is. Hetgeen onder grijs vermeld staat dient nader te worden uitgezocht. In deze bijlage is het verschil tussen Single Tenant en Multi Tenant ook meegenomen. Dit leidt bij twee maatregelen tot een andere invulling. Vervolgens worden afspraken gemaakt binnen welke tijd de maatregelen worden uitgevoerd en zal hierop gecontroleerd worden. Is er sprake van een Single Tenant gebouw dan is het proces eenvoudiger omdat het dan de drijver van de inrichting gemakkelijker is vast te stellen en er in principe slechts twee partijen betrokken zijn: huurder en verhuurder. Zoals eerder opgemerkt kunnen delen van het gebouw eigendom van derden zijn, zoals een ESCo. Dan is het nog steeds belangrijk om goed na te gaan onder welk huurregime (7:290 BW of 7:230a BW) gewerkt wordt.

4. Overleg huurder(s) – verhuurder

Het bevoegd gezag maakt hier geen deel van uit. Het is aan te raden voldoende tijd en ruimte te geven voor dit overleg en het opstellen van een actieplan, DMOP of anderszins. De te nemen maatregelen dienen te worden doorgerekend op haalbaarheid, financiering en effect. Zeker als een hogere ambitie wordt nagestreefd zal veelal niet kunnen worden volstaan met een terugverdientijd van vijf jaar, maar zullen ook acties met een langere terugverdientijd moeten worden meegenomen. U kunt hier hooguit een vinger aan de pols houden om vast te stellen hoever men met de plannen gevorderd is.

In dit overleg kunnen ook de financiële Split Incentives worden opgelost. Hulpmidelen hierbij kunnen zijn:

- [Leidraad Greenlease](#)
- [Greenlease Menukaart](#)
- [Greenlease Dashboard](#)
- [Energiekaart](#)
- [Duo Label door SGS Search](#)
- [ESCO's](#)

5. Resultaten

De volgende resultaten kunnen uit het overleg komen:

1. **DMOP. Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan**
Hierin liggen prestatieafspraken vast die op termijn leiden tot een beter resultaat dan tenminste label C. Het uitvoeren van de maatregelen vinden plaats op natuurlijke momenten. Het bevoegd gezag kan volstaan met controles op het moment van uitvoeren
2. **Alternatieve maatregelen**
Het bevoegd gezag zal dan moeten vaststellen of hiermee de beoogde doelstelling gehaald kan worden. Veelal zal er sprake zijn van gehele of gedeeltelijke renovatie, met name als er sprake is van een Multi Tenant gebouw met verschillende looptijden van huurcontracten.
3. **Erkende maatregelenlijst**
Men volgt de erkende maatregelenlijst en overlegt een tijdschema waarbinnen deze maatregelen worden doorgevoerd. Het bevoegd gezag hoeft dan alleen de voortgang van de werkzaamheden en de juiste uitvoering van de activiteiten te controleren. Als aan de erkende maatregelenlijst wordt voldaan, dan wordt voldaan aan de eis in de [Wet Milieubeheer](#). Het is raadzaam om vervolgspraken te maken nadat de werkzaamheden zijn gerealiseerd om te kijken of voor de dan volgende periode een hogere ambitie kan worden afgesproken. De vervolgspraken kunnen betrekking hebben op technieken met een langere terugverdientijd, technieken uit een innovatievere fase en/of energieopwekking.
4. **Geen**
Bij geen resultaten kan worden overgegaan tot bestuursdwang om tenminste de erkende maatregelenlijst af te dwingen.

Juridische aspecten

Het grote probleem is de discrepantie tussen het Burgerlijk Wetboek waarin gesproken wordt over de verantwoordelijkheden van de gedefinieerde begrippen huurder en verhuurder én de [Wet Milieubeheer](#) die uitgaat van het gedefinieerde begrip 'drijver van een inrichting'. In het geval van de Wet Milieubeheer zal vaak de huurder worden aangesproken, terwijl deze niet de verantwoordelijkheid heeft voor de energetische kwaliteit van het gebouw. Deze onduidelijkheid rondom de juridische Split Incentive kan alleen door de wetgever of jurisprudentie worden opgelost.

In deze handreiking zal verder niet worden ingegaan op de juridische aspecten. Hiervoor wordt verwezen naar de '[Handreiking toezicht op erkende maatregelen voor energiebesparing](#)' van Infomil.

Bijlage 1

artikel 7:290 BW en artikel 7:230 BW

Afbakening

De wetgeving onderscheidt twee soorten bedrijfsruimte. De meest voorkomende soort heeft daarbij de minste aandacht gekregen. Als de wet over bedrijfsruimte spreekt wordt daarmee alleen bedoeld op zogenaamde middenstandsbedrijfsruimte.

Artikel 7:290 lid 2 BW geeft aan wat als bedrijfsruimte moet worden aangemerkt. Alle overige bedrijfsruimte wordt ook wel aangeduid als '230a-bedrijfsruimte'. Voor die categorie gelden veel regels niet.

Wat wordt onder bedrijfsruimte verstaan

Artikel 7: 290 lid 2 BW

Onder bedrijfsruimte wordt verstaan:

- a. Een gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan, die krachtens overeenkomst van huur en verhuur is bestemd voor de uitoefening van een *kleinhandelsbedrijf*, van een *restaurant- of cafébedrijf*, van een *afhaal- of besteldienst* of van een *ambachtsbedrijf*, een en ander indien in de verhuurde ruimte een voor het publiek toegankelijk lokaal voor rechtstreekse levering van roerende zaken of voor dienstverlening aanwezig is.
- b. Een gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan die krachtens zulk een overeenkomst bestemd is voor de uitoefening van een *hotelbedrijf*.
- c. Een onroerende zaak die krachtens zulk een overeenkomst is bedoeld voor de uitoefening van een *kampeerbedrijf*.

Verder heeft de Hoge Raad uitgesproken welke ambachtsbedrijven wel of niet onder 290-bedrijfsruimte valt. Zo geldt het 290-regime ook voor:

- *Garage annex verkoop*
- *Tankstation,*
- *Boetiek in ziekenhuis,*
- *Kiosk bij zwembad, in park of sportcomplex met verkoop en/of terras*
- *Supermarkt,*
- *Stomerijwinkel,*
- *Wasserette,*
- *Wasstraat,*
- *Toeristenpension of hotel*

Wat zijn de regels

Op deze bedrijfsruimte geldt het zogenaamde semidwingend recht, dat wil zeggen dat niet ten nadele van de huurder van deze bepalingen kan worden afgeweken.

Wat wordt onder andere geregeld:

- De duur van de overeenkomst. Uitgangspunt 10 jaar afschrijving van investeringen. Overeenkomsten worden veelal aangegaan voor 5 jaar met de mogelijkheid voor de huurder om deze eenzijdig nog eens met 5 jaar te verlengen. Als tegen dat tijdstip niet is opgezegd loopt de overeenkomst vervolgens door voor onbepaalde tijd.
- Beëindiging. Dit kan met wederzijds goedvinden. Ook bestaat de mogelijkheid van opzeggen bij wanprestatie. Gebeurt niet vaak. Meestal wordt een vordering tot ontbinding ingesteld. Opzegging tegen het einde van de huurperiode. Opzegtermijn is tenminste een jaar. Huurder dient dan wel in te stemmen.
- Vordering tot ontbinding tegen het einde van het vijfde huurjaar kan slechts worden toegewezen als de bedrijfsvoering van de huurder niet is geweest zoals een goed huurder betaamt of voor dringend eigen gebruik. Hier kan ook renovatie onder vallen. Heeft de afgelopen jaren tot veel discussie geleid.
- Huurprijzen en wijzigingen. Kan pas na de eerste huurperiode. Indexeren mag wel; opnemen in huurcontract

230a- bedrijfsruimte

Tot deze groep hoort alles dat niet kan worden aangemerkt als:

- Woonruimte
- Bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW
- Agrarisch onroerend goed, waarop de Pachtwetgeving van toepassing is.

Onder deze categorie vallen onder meer: fabrieken, kantoren, opslagloodsen, theaters, reisbureaus, banken, maar ook scholen, kerken, verenigingsgebouwen, garageboxen, ziekenhuizen. De aanduiding bedrijfsruimte is dus lang niet altijd juist.

De huurder van een 230a-ruimte geniet veel minder bescherming. Het belangrijkste element is dat de huurder geen aanspraak heeft op een huurverlenging. Daarnaast beschikt hij onder bepaalde omstandigheden over een ontruimingsbescherming tot twee maanden na aanzegging ontruiming.

Bijlage 2

Kruislijst erkende maatregelen kantoren: Multitenant

Maatregel	Huurder	Verhuurder	Grijs
1 Verlies van warmte en koude via de buitenmuur beperken		X	
2 Draaiuren ventilatiesysteem beperken		X	Kun je segmentatie aanbrenge
3 Vollaasturen ventilatoren beperken		X	
4 Warmte uit ventilatielucht terugwinnen		X	
5 Aanvoertemperatuur CV-water aanpassen aan buitentemperatuur		X	Mits het kan
6 Opstarttijd installatie aanpassen op buitentemperatuur en interne warmtelast		X	
7 Warmteverlies via warmwaterleidingen en -appendages beperken in onverwarmde ruimtes		X	
8 Energiezuinige warmteopwekking van warmtapwater toepassen	bij decentrale boiler	bij centrale boiler	Er zijn uitzonderingen
9 Branduren binnenverlichting verlagen	X		
10 Geïnstalleerd vermogen binnenverlichting beperken			Veel uitzonderingen, afhankelijk van situatie bij oplevering
11 Geïnstalleerd vermogen accentverlichting beperken	X		
12 Branduren buitenverlichting beperken		X	
13 Geïnstalleerd vermogen buitenverlichting beperken		X	
14 Geïnstalleerd vermogen reclameverlichting beperken	X		
15 Energiezuinige warmteopwekking toepassen		X	

Kruislijst erkende maatregelen kantoren: Singletenant

Maatregel	Huurder	Verhuurder	Grijs
1 Verlies van warmte en koude via de buitenmuur beperken		X	
2 Draaiuren ventilatiesysteem beperken	X		Afhankelijk van installatie. Bij segmentatie: huurder
3 Vollaasturen ventilatoren beperken		X	
4 Warmte uit ventilatielucht terugwinnen		X	
5 Aanvoertemperatuur CV-water aanpassen aan buitentemperatuur		X	Mits het kan
6 Opstarttijd installatie aanpassen op buitentemperatuur en interne warmtelast		X	
7 Warmteverlies via warmwaterleidingen en -appendages beperken in onverwarmde ruimtes	X		Grijs in huurrecht, afhankelijk van algemene ruimte
8 Energiezuinige warmteopwekking van warmtapwater toepassen	X		
9 Branduren binnenverlichting verlagen	X		
10 Geïnstalleerd vermogen binnenverlichting beperken			Veel uitzonderingen, afhankelijk van situatie bij oplevering
11 Geïnstalleerd vermogen accentverlichting beperken	X		
12 Branduren buitenverlichting beperken		X	
13 Geïnstalleerd vermogen buitenverlichting beperken		X	
14 Geïnstalleerd vermogen reclameverlichting beperken	X		
15 Energiezuinige warmteopwekking toepassen		X	