



Agentschap NL
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Leidraad Green Lease

Naar duurzaam gebruik en exploitatie van gebouwen

>> Als het gaat om energie en klimaat



PLATFORM
DUURZAME
HUISVESTING



Agentschap NL
Ministerie van Binnenlandse Zaken
en Koninkrijksrelaties

OPENBAAR

Leidraad Green Lease
Naar duurzaam gebruik en
duurzame exploitatie van gebouwen

versienummer 1.1

Datum 29 november 2011
Status Definitief

Colofon

Projectnaam	Leidraad Green Lease
Projectnummer	26-10-11-05
Versienummer	1.0
Publicatienummer	
Locatie	
Projectleiders	Selina Roskam (Agentschap NL) Elsbeth Quispel (Jones Lang LaSalle)
Contactpersoon	Agentschap NL NL Energie en Klimaat Drs. J.S. Roskam Postbus 8242 3503RE Utrecht selina.roskam@agentschapnl.nl
Aantal bijlagen	2
Auteurs	Elsbeth Quispel, Ronald Bausch (Jones Lang LaSalle)
Dit rapport is tot stand gekomen in samenwerking met:	Platform Duurzame Huisvesting, Werkgroep Split Incentive Greendesk, Jones Lang LaSalle

Hoewel dit rapport met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kan Agentschap NL geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele fouten.

Samenvatting

Agentschap NL voert in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het programma Energie & Gebouwde Omgeving uit. Het programma is gericht op het stimuleren van gebruikers en eigenaren van woningen en gebouwen om energiebesparende maatregelen te treffen, zodat zij meer grip krijgen op woonlasten en energiekosten, de bouw- en installatiesector wordt gestimuleerd en CO₂-reductie wordt gerealiseerd. Hierbij wordt samengewerkt met marktpartijen, maatschappelijke organisaties en lokale overheden.

Een duurzaam huurcontract, oftewel een Green Lease, is elk huurcontract dat een duurzaam resultaat tot gevolg heeft. Afspraken over energie, afval en water kunnen hiervan onderdeel uitmaken. Naast het introduceren van deze duurzaamheidsafspraken moeten ook de implicaties op de standaard leaseclausules worden meegenomen. In beginsel geeft een Green Lease weer op welke manier de betrokken partijen de duurzaamheid van het gebouw willen verbeteren en hoe zij hiervoor de verantwoordelijkheid willen nemen.

Het toepassen van een Green Lease is een manier om het probleem van de split incentive bij het verduurzamen van bestaande bouw of het realiseren van nieuwbouw op de Nederlandse kantorenmarkt. In een Green Lease kunnen concrete afspraken gemaakt worden over de verdeling van de kosten, besparingen en opbrengsten van het verduurzamen van het vastgoed.

De Leidraad geeft naast de theorie van een Green Lease, de aanpak voor het opstellen van een dergelijk duurzaam huurcontract en een aantal voorbeelden van duurzame huurcontracten op de Nederlandse vastgoedmarkt.

De ultieme vorm van een Green Lease omvat de onderstaande eigenschappen en onderdelen:

- Een prestatiecontract dat afspraken vastlegt over duurzaam gebruik en duurzame exploitatie van het gebouw.
- Afspraken met een wederzijdse verantwoordelijkheid, gericht op het behalen van energiebesparende en milieutechnische doelstellingen.
- Afspraken over het naar rato verdelen van kosten, baten en risico's voor het waarborgen van duurzaam gebruik en duurzame exploitatie.
- Er moet sprake zijn van een wederzijdse prikkel. Zowel huurder als verhuurder wordt verantwoordelijk gesteld voor efficiënt gebruik van materialen en resources, met als gevolg lagere kosten voor beide partijen.

Een gezamenlijke aanpak van verhuurder en huurder is cruciaal voor het uiteindelijke resultaat van de Green Lease. Een gezamenlijk overeen te komen duurzaam ambitieniveau is hierbij het vertrekpunt en vormt het gezamenlijke belang. Het, waar mogelijk, overeenkomen van concrete en meetbare afspraken voor de Green Lease is aan te bevelen. Dat geldt ook voor het structureren van het proces om te komen tot een duurzaam gebouw en een bijbehorende Green Lease.

In een Green Lease worden duurzaamheidsmaatregelen vastgelegd, inclusief de toewijzing/verdeling van kosten, baten en risico's. De duurzaamheidsmaatregelen moeten zowel voor de huurder als voor de verhuurder gedurende de gehele huurtermijn meetbaar en controleerbaar zijn.

Bij het afsluiten van een eerste Green Lease bevelen wij aan 'eenvoudig' te beginnen. Hiermee wordt voorkomen dat het onoverzichtelijk wordt en dat het eindresultaat niet optimaal is of de doelstelling zelfs niet wordt gehaald.

Inhoudsopgave

1	Inleiding—7
1.1	Aanleiding—7
1.2	Opbouw van het onderzoek en de Leidraad—8
2	Green Lease theorie—9
2.1	Inleiding—9
2.2	Wat is een Green Lease?—9
2.3	Waarom een Green Lease?—14
2.4	Conclusies—16
3	Aanpak Green Lease—17
3.1	Inleiding—17
3.2	Wat moet een Green Lease omvatten?—17
3.3	Gezamenlijke aanpak—19
3.4	Vormen van Green Lease en aanvullende overeenkomsten—22
3.5	'Do's en don'ts'—25
	'Do's'—25
	'Don'ts'—26
3.6	Voorbeeldartikelen—26
3.7	Conclusies en aanbevelingen—27
4	Green Leases in Nederland—28
4.1	Inleiding—28
4.2	Huurderscontract—28
	Hoofdkantoor TNT, huurder TNT, verhuurder JOIN, Hoofddorp—28
	Hoofdkantoor Deutsche Bank, huurder Deutsche Bank, verhuurder DekaBank, Oval Tower Amsterdam Z.O.—29
4.3	Verhuurderscontract—31
	Hoofdkantoor AT Osborne, huurder AT Osborne, verhuurder Triodos, Baarn—31
	TransPort-gebouw, huurder Martinair en Transavia.com, verhuurder Schiphol Real Estate, Schiphol—32
4.4	'Green Lease'—32
	Hoofdkantoor GasTerra, huurder GasTerra, verhuurder Triodos, Groningen—33
	Voorbeeldartikelen (GasTerra - Triodos)—34
	Central Office en regiokantoor Joulz, huurder Joulz, verhuurders LSI project Investment en Louwmann Group—36
5	Conclusies en aanbevelingen—38
5.1	Conclusies Hoofdstuk 1 Green Lease Theorie—38
5.2	Conclusies Hoofdstuk 2 Aanpak Green Lease—38
5.3	Eindconclusies—39
5.4	Aanbevelingen—39
6	Bijlage—41
	Green Lease artikel Tijdschrift voor Huurrecht bedrijfsruimten, oktober 2011—41

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Agentschap NL voert in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het programma Energie & Gebouwde Omgeving uit. Het programma is gericht op het stimuleren van gebruikers en eigenaren van woningen en gebouwen om energiebesparende maatregelen te treffen, zodat zij meer grip krijgen op woonlasten en energiekosten, de bouw- en installatiesector wordt gestimuleerd en CO₂-reductie wordt gerealiseerd. Hierbij wordt samengewerkt met marktpartijen, maatschappelijke organisaties en lokale overheden.

De Nederlandse kantorenmarkt kent het probleem van de split incentive bij het verduurzamen van bestaande bouw, wat ook geldt bij het realiseren van nieuwbouw. De verhuurder investeert in energiebesparende maatregelen en de huurder heeft een lagere energierekening. Het financiële voordeel komt niet direct terecht bij de verhuurder die de investering heeft gedaan. Indien hierover geen aanvullende afspraken worden gemaakt, kan dit de uitvoering belemmeren van het initiatief om te verduurzamen. Green Leases zijn huurcontracten of aanvullingen op huurcontracten, waarin afspraken zijn gemaakt over de verduurzaming van het gebouw en over hoe de huurder en de eigenaar daarmee omgaan.

Traditioneel worden er in huurcontracten van utiliteitsbouw weinig tot geen afspraken gemaakt over de (energie)prestaties van het betreffende pand. Door het ontbreken van deze afspraken biedt het huurcontract noch de eigenaar noch de gebruiker een incentive om op een duurzame manier om te gaan met het gebouw. Wanneer er wel afspraken worden gemaakt, kan dit voor een eigenaar aanleiding zijn om energiebesparende maatregelen te treffen in het gebouw en om het gebouw duurzaam te exploiteren. Bovendien kan het de gebruiker stimuleren het gebouw duurzaam te gebruiken.

In het huurcontract kunnen afspraken worden gemaakt om rendabele maatregelen te treffen en daardoor te voldoen aan het Activiteitenbesluit. Door gezamenlijk de verantwoordelijkheid op te pakken wordt de last gedeeld, maar kunnen ook de opbrengsten worden gedeeld.

Op dit moment is het aantal afgesloten Green Leases beperkt en bovendien lopen de opbouw van en de uiteindelijke duurzame afspraken in deze Green Leases sterk uiteen. De vraag vanuit de markt naar informatie over deze contractvorm neemt sterk toe. Er is echter nog weinig informatie beschikbaar over Green Leases. Agentschap NL wil de markt een leidraad bieden, zodat huurders en eigenaren handvatten hebben om nieuwe en bestaande huurcontracten te vergroenen.

De inhoud van de leidraad wordt beperkt tot informatie met betrekking tot commercieel vastgoed en heeft dus geen betrekking op woningen.

Agentschap NL heeft Jones Lang LaSalle verzocht een onderzoek uit te voeren en haar kennis beschikbaar te stellen voor een op te stellen Leidraad Green Lease. Jones Lang LaSalle maakt als internationale vastgoedadviseur hierbij gebruik van de bij het bedrijf aanwezige kennis over het onderwerp Green Lease. Deze kennis komt onder meer uit Australië, Nieuw Zeeland, de Verenigde Staten en Engeland waar de ontwikkeling van de Green Lease verder is dan in Nederland. Dit heeft

onder andere te maken met strengere wet- en regelgeving in die landen. Ook in Nederland heeft Jones Lang LaSalle kennis en praktijkervaring op het gebied van duurzaamheid en specifiek met betrekking tot Green Leases. Deze kennis is beschikbaar vanuit de zogenaamde Greendesk (de duurzaamheidsconsultants binnen Strategic Advisory) en vanuit de Agencies (huurtransacties) en IPM (de beheerafdeling).

1.2 Opbouw van het onderzoek en de Leidraad

Hierboven is de aanleiding voor het opstellen van de Leidraad Green Lease omschreven, conform de initiële projectbeschrijving van Agentschap NL.

Deze Leidraad beantwoordt aan de vraag van Agentschap NL en voorziet in goede en handige informatie over Green Leases. Bovendien biedt de Leidraad handvatten aan huurders en eigenaren om nieuwe en bestaande huurcontracten te vergroenen.

Hoofdstuk 1, Green Lease theorie, bevat de definitie van Green Lease en er worden onder andere karakteristieke onderdelen van een dergelijk huurcontract behandeld, evenals de onderbouwing hoe een Green Lease af te sluiten.

In Hoofdstuk 2, Aanpak Green Lease, wordt uiteengezet hoe een Green Lease op te stellen. Hier wordt besproken wat een Green Lease moet omvatten, hoe men gezamenlijk komt tot een Green Lease en welke vorm (aanvullende) Green Lease overeenkomsten kunnen hebben. Ten slotte wordt dit aangevuld met 'do's en don'ts' en zijn er een aantal voorbeeldartikelen.

In Hoofdstuk 3, Green Leases in Nederland, omschrijven we aan de hand van de in Hoofdstuk 2 benoemde typen Green Lease een aantal op de Nederlandse markt aanwezige voorbeelden. De belangrijke duurzame aspecten van deze overeenkomsten en de verschillen tussen de contracten worden hier inzichtelijk gemaakt.

Ten slotte formuleren wij in het laatste hoofdstuk de conclusies en aanbevelingen op basis van de theorie, de aanpak en de Nederlandse praktijk.

2 Green Lease theorie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de theoretische achtergrond van de Green Lease besproken. Eerst wordt uitgelegd wat een Green Lease precies is, vervolgens wat karakteristieke onderdelen ervan zijn. Als laatste wordt er in een bredere context uitgelegd wat de rol van een Green Lease is en welke (financiële) voor- en nadelen er aan dit type huurovereenkomst zijn verbonden.

2.2 Wat is een Green Lease?

Een duurzaam huurcontract, oftewel een Green Lease, is elk huurcontract dat een duurzaam resultaat tot gevolg heeft. Afspraken over energie, afval en water kunnen hiervan onderdeel uitmaken. Naast het introduceren van deze duurzaamheidsafspraken moeten ook de implicaties op de standaard leaseclausules worden meegenomen. In beginsel geeft een Green Lease weer op welke manier de betrokken partijen de duurzaamheid van het gebouw willen verbeteren en hoe zij hiervoor de verantwoordelijkheid willen nemen.

In de markt wordt, veelal in het buitenland, al gewerkt met zogenaamde all-incontracten en triple-netcontracten. In het all-incontract zijn de servicekosten (inclusief energiekosten) een vast onderdeel van de huurprijs. Bij het triple-netcontract liggen de onderhoudsverplichtingen van het gebouw bij de huurder. Deze vormen van contract leggen verantwoordelijkheden op een specifieke wijze bij huurder of verhuurder. In beperkte mate worden er in deze contractsvormen afspraken gemaakt, die kunnen terugkomen in een Green Lease. Een nadrukkelijk verschil tussen deze contractsvormen en een Green Lease is, dat er bij all-in of triple-net geen afspraken worden gemaakt over de prestaties van het gebouw en hoe huurder en verhuurder kunnen samenwerken om deze prestaties te waarborgen.

De ultieme vorm van een Green Lease omvat de onderstaande eigenschappen en onderdelen:

- Een prestatiecontract dat afspraken vastlegt over duurzaam gebruik en duurzame exploitatie van het gebouw. Het gebruik heeft betrekking op hoe de huurder of de gebruiker omgaat met het gebouw en de exploitatie heeft betrekking op het (technisch) onderhoud en het beheer van het gebouw. Op deze manier kunnen milieudoelstellingen en maatschappelijke doelstellingen van huurder en verhuurder op elkaar worden afgestemd.
- Het contract bevat afspraken met een wederzijdse verantwoordelijkheid, gericht op het behalen van energiebesparende en milieutechnische doelstellingen.

- Het contract omvat afspraken over het naar rato verdelen van kosten, baten en risico's voor het waarborgen van duurzaam gebruik en duurzame exploitatie. De afspraken gaan bijvoorbeeld over:
 - De hoogte van de besparingen (bijvoorbeeld in kilowattuur) en de hoogte van het voordeel voor beide partijen.
 - Het waarborgen van dagelijks onderhoud van het gebouw en de installaties.
- Er moet sprake zijn van een wederzijdse prikkel. Zowel huurder als verhuurder wordt verantwoordelijk gesteld voor efficiënt gebruik van materialen en resources, met als gevolg lagere kosten voor beide partijen.

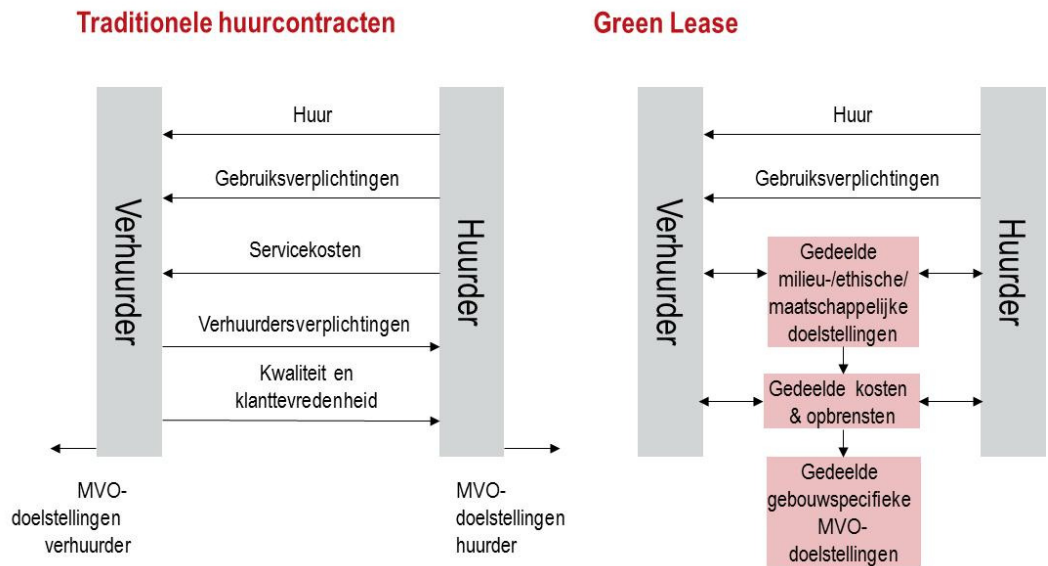
VOORBEELD: In de praktijk wordt de 'split incentive' momenteel op verschillende manieren opgelost, bijvoorbeeld door het in rekening brengen door de verhuurder van een vaste opslag op de huur of door het in stand houden van de oorspronkelijke servicekosten, terwijl de energiekosten zijn afgenomen door verduurzaming van het gebouw.

Voor het creëren van een wederzijdse prikkel is het aan te bevelen de opslag van de huur afhankelijk te maken van de daadwerkelijke besparing. Zo ligt er bij beide partijen een incentive om het gebouw duurzamer te gebruiken en te exploiteren. Hier kan in eerste instantie het energieverbruik van voor de verduurzaming worden gebruikt als uitgangspunt. De besparingen ten opzichte van dit uitgangspunt, of een deel hiervan, vormen dan de bijdrage van de huurder aan de verduurzaming.

De bovenstaande eigenschappen resulteren uiteindelijk in een overeenkomst die de gedeelde gebouwspecifieke MVO¹-doelstellingen weergeeft. Daarnaast blijkt hieruit op welke manier de Green Lease verschilt van een traditionele huurovereenkomst, zoals visueel is weergegeven in figuur I.

¹ Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

Figuur I Traditionele huurcontracten versus Green Lease²



Met de genoemde eigenschappen in gedachten, kijken we verder naar karakteristieke onderdelen van een Green Lease. Het is belangrijk om zich ervan bewust te zijn dat de afspraken die kunnen worden gemaakt, afhankelijk zijn van een aantal vertrekpunten. Twee zeer belangrijke vertrekpunten zijn:

- **Single- of multi-tenant:** Huurt een partij een volledig gebouw of wordt het gebouw gedeeld met andere huurders? In het laatste geval moet er rekening worden gehouden met de directe belangen van derden en met de impact van bepaalde gebouwaanpassingen. Idealiter sluiten in het geval van multi-tenant alle huurders eenzelfde soort Green Lease af om het gehele gebruik en de exploitatie van het gebouw optimaal op elkaar te kunnen afstemmen. Hierbij kan de basis van de huurovereenkomst gelijk zijn, maar kan er bijvoorbeeld per huurder onderscheid worden gemaakt in de 'mate van groenheid' van het contract. De ene huurder kan of wil wellicht uitgebreider duurzaamheid in het gebruik implementeren dan de andere huurder.
- **Nieuwbouw of bestaande bouw:** In het geval van bestaande bouw moet er rekening worden gehouden met de eigenschappen en de (technische) verbeter- en verduurzamingsmogelijkheden van het gebouw. Bij nieuwbouw kan er in het ontwerp rekening worden gehouden met de wensen van zowel huurder als verhuurder.

² Bron: Greening the Commercial Property Sector. Good Practice Guide 2009

Het is niet zo dat bepaalde karakteristieke onderdelen niet van toepassing zijn voor een van bovenstaande situaties. Wel moeten deze onderdelen worden afgestemd op de betreffende situatie. Karakteristieke en aan te raden onderdelen van een Green Lease zijn:

- **Huurdersoverleg:** In het contract worden duidelijke afspraken gemaakt over wie er tijdens de looptijd van het contract verantwoordelijk is voor het gebruik en de prestaties van het gebouw. Een logische setting om het gebruik en de prestaties te evalueren, is het huurdersoverleg. Het is van belang vast te leggen wie hiervoor verantwoordelijk is en met welke regelmaat specifieke duurzaamheidsonderdelen in het contract op de agenda moeten staan.
- **Certificering en reductiedoelstellingen:** In het contract worden afspraken vastgelegd over een (minimaal) te behalen certificaat of over het behouden van een bepaald niveau. Hierbij kan er gedacht worden aan een Energielabel, maar bijvoorbeeld ook aan een BREEAM- of LEED-certificaat. Daarnaast kunnen er afspraken worden gemaakt over CO₂-uitstoot, die buiten certificering vallen.

TIP: Certificeringsmethode als basis voor Green Lease - BREEAM (of een andere) certificeringsmethode kan gebruikt worden als basis, zonder dat het gebouw daadwerkelijk gecertificeerd hoeft te worden. In het geval van BREEAM is alle benodigde informatie kosteloos te downloaden van de website.

- **Gebruik van het gebouw:** De meeste gebouwen zijn zo ontworpen dat het gebouw op een bepaalde manier moet worden gebruikt om tot een minimaal (energie)verbruik te komen. Een bekend voorbeeld van verkeerd gebruik is het openzetten van de ramen met de verwarming aan. Een verbruik garanderen, kan alleen als het gebouw goed wordt gebruikt. Een handleiding over het gebouwgebruik is dan ook bij voorkeur onderdeel van een Green Lease.

VOORBEELD: Een handleiding kan (deels) bestaan uit een lijst van basisafspraken die gelden tijdens de huurovereenkomst. Zo kunnen er afspraken worden gemaakt over de gebruiksuren van het gebouw (bijvoorbeeld van 8.00 tot 20.00), over het uitschakelen van computers en beeldschermen en over de inkoop van toekomstige apparatuur. Een doelstelling kan zijn dat er alleen apparaten (kopieermachines, ijskasten, koffiezetapparaten, e.d.) met een energielabel A mogen worden aangeschaft.

- **Energieverbruik en monitoring:** In het contract worden bij voorkeur afspraken gemaakt over het dagelijkse energieverbruik van een object. Dit betreft zowel gebouwgebonden als gebruiksgebonden energieverbruik. Om in de praktijk goed te kunnen toetsen wat het (energie)verbruik van een gebouw is (zowel gebouw- als gebruiksgebonden), is het plaatsen van energie(tussen)meters van zeer groot belang. Als bijkomend voordeel kunnen lekkages of kortsluitingen dan gemakkelijker worden gelokaliseerd.

Daarnaast kunnen er afspraken worden gemaakt over op welke andere niveaus (per huurder, verdieping, koelinstallatie, lift, pantry, enz.) het gebouw gemonitord moet worden. Deze afspraken hangen nauw samen met de afspraken die zijn gemaakt over het gebruik van het gebouw. Hierbij kan worden gedacht aan het monitoren van het openen van ramen of het uitdoen van het licht.

TIP: Goed inregelen van installaties van groot belang - Het goed inregelen van de installaties is van groot belang om de installatie zo zuinig mogelijk te laten werken. Een jaarlijkse 'APK-keuring' is daarom aan te raden. De Installatie Performance Scan van het Agentschap NL kan hier bijvoorbeeld voor worden gebruikt.

- **Voldoen aan wet- en regelgeving:** In het vaak gebruikte ROZ-contract is dit standaard opgenomen. Het is belangrijk concrete afspraken te maken over veranderende wet- en regelgeving met betrekking tot duurzaamheid, energieverbruik en CO₂-uitstoot. Het Activiteitenbesluit³ wordt door steeds meer gemeenten nadrukkelijk gehandhaafd. Dit heeft impact op zowel gebruikers als gebouwegenaren. Daarnaast is de verwachting dat de herziene EPBD⁴ (Energy Performance of Buildings Directive) een steeds grotere rol gaat spelen.
- **Rapportage:** Het is een logische vervolgstap om te rapporteren wat er wordt gemonitord. Een mogelijkheid is om het gebouw- en gebruiksgebonden verbruik op kwartaalbasis te rapporteren. Even belangrijk is het om vast te leggen wie deze rapportage moet opstellen. In veel gevallen is de beheerder logischerwijs de aangewezen persoon om dit te doen. Hierbij moet de kanttekening worden gemaakt dat in bepaalde gevallen het huidige beloningssysteem voor de gebouwbeheerder energiebesparingen niet stimuleert. Dit probleem speelt wanneer de vergoeding van de gebouwbeheerder wordt vastgesteld als percentage van de servicekosten.
- **Geschillenregeling:** Het kan voorkomen dat een gebouw niet presteert of wordt gebruikt zoals is vastgelegd. In een Green Lease moeten er daarom afspraken worden gemaakt voor deze gevallen. In het gunstige geval valt het energieverbruik lager uit. Er moeten dan afspraken worden gemaakt over aan wie deze besparingen toekomen en op basis waarvan. Voor het omgekeerde geval geldt hetzelfde. Als blijkt dat de huurder bijvoorbeeld stelselmatig het gebouw anders gebruikt dan is afgesproken, moeten hieraan ook consequenties zijn verbonden.

³ Het Activiteitenbesluit is een regeling van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. In deze regeling is opgenomen dat energiebesparende maatregelen genomen moeten worden als de terugverdientijd korter is dan 60 maanden.

⁴ Het EPBD legt Europese doelstellingen op het gebied van duurzaamheid vast. Een van deze doelstellingen is dat nieuwbouw in de EU vanaf 31 december 2020 (bijna) geen energie meer verbruikt. De energie die nog nodig is, moet grotendeels uit duurzame energie komen.

2.3 Waarom een Green Lease?

Er zijn verschillende redenen aan te dragen waarom een Green Lease een goed alternatief is voor een traditioneel huurcontract. De twee belangrijkste redenen zijn het leveren van een bijdrage aan een beter milieu en financiële voordelen voor, in bepaalde gevallen, zowel de huurder als de verhuurder.

Wereldwijd is de bebouwde omgeving en dan vooral kantoren verantwoordelijk voor een substantieel deel van het totale energieverbruik en de CO₂-uitstoot. De belangrijkste energieverbruikers in kantoren zijn klimaatinstallaties (43%) en verlichting (22%)⁵. Als een gebouw wordt gerenoveerd of wanneer een conventioneel gebouw wordt vergeleken met een (zeer) duurzaam gebouw, kunnen besparingen oplopen tot meer dan 50% in vergelijking met een conventioneel gebouw, afhankelijk van de situatie en het gekozen ambitieniveau. In de praktijk worden er al energieneutrale gebouwen gebouwd. Er zijn gebouwen die zelfs al energie terugleveren aan het net, zodat de besparing minimaal 100% is. Voor het merendeel van de kantoorgebouwen geldt nog steeds dat de energiekosten circa 45% vormen van de servicekosten. Dit is een belangrijk uitgangspunt voor het te behalen financiële voordeel bij het verduurzamen van een gebouw, waarbij een Green Lease een centrale rol kan spelen.

Buiten de financiële voordelen die hierna besproken zullen worden, zijn er voor de huurder of gebruiker voordelen te behalen wanneer er wordt gekozen voor een duurzaam gebouw in plaats van voor een conventioneel gebouw. Hierbij kan worden gedacht aan:

- **Arbeidsproductiviteit:** Onderzoek wijst uit dat een goede en gezonde werkomgeving een positief effect heeft op het welzijn van werknemers en daarmee op de productiviteit. Dit draagt bij aan lagere personeelskosten.
- **Imago:** Een duurzaam hoofdkantoor en het gebruik van duurzame kantoorruimte in het algemeen geeft een signaal af aan stakeholders (beleggers, financiers en klanten) en medewerkers dat de organisatie zich voor een lange termijn committeert aan CSR-beleid. Als dit wordt vertaald naar een betere reputatie, dan kan een dergelijk duurzaam beleid medewerkers en klanten aantrekken en behouden.
- **Bedrijfsrisico's en kansen:** Duurzame huisvesting vermindert het risico op reputatieschade, maar biedt ook kansen. Financiers zijn steeds kritischer over het CSR-beleid van bedrijven bij het overwegen van financiering. Daarnaast scherpen overheden hun inkoopcriteria aan met betrekking tot duurzaamheid. Ten slotte vraagt de consument steeds meer om duurzame producten.

Zowel de voordelen van het bovengenoemde imago als de bedrijfsrisico's en de kansen zijn van belang voor investeerders. Een aantal eindbeleggers, waaronder APG en PGGM, stelt concrete duurzaamheidseisen aan de vastgoedfondsen waarin zij investeren. Deze eindbeleggers stellen deelname aan GRESB⁶ verplicht.

⁵ Cijfers op basis van onderzoek van Jones Lang LaSalle.

⁶ Global Real Estate Sustainability Benchmark; een initiatief van APG, PGGM, USS en de Universiteit Maastricht om duurzaamheid objectief meetbaar te maken in vastgoedportefeuilles.

Het blijft niet bij directe voordelen die het interessant maken om te investeren in duurzaamheid. Wanneer er in een gebouw wordt geïnvesteerd, veranderen de fysieke eigenschappen van het gebouw en daarmee verandert ook de kwaliteit. Er kan dus gesteld worden dat een duurzaam gebouw een hogere waarde heeft in vergelijking met eenzelfde niet-duurzaam gebouw.⁷ Deze hogere waarde wordt veroorzaakt door een aantal factoren:

- Een duurzaam gebouw levert meer huur op. Huurders zijn bereid te betalen voor een superieur arbeidsklimaat in een 'groen' gebouw.
- Een 'groen' gebouw heeft een lager risico op (langdurige) leegstand dan een 'niet-groen' gebouw. Er is minder aanbod en er zijn in verhouding meer zoekers.
- De vraag naar duurzame gebouwen zal toenemen, gezien het feit dat onder andere de Nederlandse overheid en ook bijvoorbeeld de Rabobank zich sinds 2010 alleen duurzaam huisvesten.
- Betere isolatie betekent lagere energielasten. Huurders zijn bereid een deel van de besparing op servicekosten aan extra huur te betalen.
- Een 'groen' gebouw heeft minder additionele investeringen nodig wanneer de overheid in de toekomst de milieueisen aanscherpt.
- Er zijn fiscale voordelen te behalen als eigenaar van een duurzaam pand. Een subsidie bij verbouwingen is hiervan een voorbeeld.
- Een duurzaam gebouw heeft in de toekomst een hogere restwaarde. Door gebruik te maken van duurzame materialen is de levensduur van het gebouw langer.
- In een goed geïsoleerd gebouw hoeven installaties minder hard te werken. Hierdoor zijn de onderhoudskosten lager en is de levensduur langer.

Het is wel zo dat de bouwkosten van een 'groen' gebouw over het algemeen hoger uitvallen en dat onderhoudslasten voor een duurder gebouw ook hoger zijn. Een ander aandachtspunt is dat een aantal innovatieve technieken, waaronder warmte-koudeopslag, een (lange) periode nodig heeft om optimaal te functioneren. Het duurt simpelweg een aantal seizoenen voordat de ondergrondse bron op de juiste temperatuur is.

Vanuit huurder en verhuurder zijn er duidelijk meerdere redenen om gezamenlijk voor een duurzaam gebouw te kiezen. Een Green Lease is uiteindelijk bedoeld om de samenwerking tussen beide partijen te optimaliseren en hiermee het gebruik en de exploitatie van het gebouw te verduurzamen. Daarnaast kan de Green Lease dienen om gezamenlijk voorbereidingen te treffen voor de toekomst. In het volgende hoofdstuk gaan we uitgebreider in op deze samenwerking en op de aan te bevelen gezamenlijke aanpak.

⁷ Dit verschil blijft in de toekomst bestaan. De verwachting is echter dat niet-duurzame gebouwen op termijn minder waard worden en dat duurzame gebouwen hun waarde behouden.

2.4 Conclusies

Een Green Lease is een prestatiecontract waarin een verhuurder met zijn huurder(s) een gezamenlijk duurzaam ambitieniveau definieert. Dit leidt tot concrete afspraken over duurzame exploitatie en gebruik van het gebouw.

Idealiter omvat de Green Lease een gezamenlijke prikkel om het overeengekomen duurzaamheidsniveau te behalen en/of te behouden. Hierin worden risico's en opbrengsten naar rato verdeeld.

Bij het opstellen van een Green Lease is onderscheid tussen een single- en multi-tenant evenals tussen nieuwbouw en bestaande bouw essentieel voor het uiteindelijk te behalen resultaat en voor de vorm en de specifieke onderdelen van de Green Lease.

Karakteristieke en aan te raden onderdelen van een Green Lease zijn: huurdersoverleg, certificering en reductiedoelstellingen, gebruik van het gebouw, energieverbruik en monitoring, het voldoen aan wet- en regelgeving, rapportage en een geschillenregeling.

Door het toepassen van een Green Lease dragen huurder en verhuurder bij aan een beter milieu en een beter imago van de betrokken partijen. Bovendien zijn, in veel gevallen, financiële voordelen te behalen voor beide partijen, zowel in de vorm van besparingen als in de vorm van opbrengsten.

Ten slotte stimuleert en verbetert een Green Lease de samenwerking tussen betrokken partijen in een gebouw, met duurzaamheid als resultaat.

3 Aanpak Green Lease

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de theoretische achtergrond van de Green Lease vertaald naar de praktijk: hoe te komen tot een Green Lease. Hierin lichten we nader toe wat een Green Lease moet omvatten en vervolgens wat onderdeel moet zijn van de gezamenlijke aanpak. Alle onderwerpen die hieronder aan bod komen, moeten besproken en liefst concreet benoemd worden in een Green Lease. Wij lichten ook de huurders- en verhuurderskant van een Green Lease toe. Het hoofdstuk wordt afgesloten met 'do's en don'ts' en met een aantal voorbeeldartikelen.

3.2 Wat moet een Green Lease omvatten?

Een duurzaam huurcontract zou alle unieke doelstellingen en uitdagingen moeten omvatten voor elke individuele situatie met betrekking tot de karakteristieken van het gebouw, de huidige gebouwprestaties, de bereidheid van partijen om besparingen in onkosten te delen en het geplande gebruik en de inrichting van de ruimte(n).

Er is echter een aantal gebruikelijke elementen dat in huurcontractdocumentatie overwogen moet worden om de duurzaamheidsdoelstellingen voor het gebouw, de exploitatie en het gebruik te implementeren. Hierbij moet, zoals omschreven in hoofdstuk 1, wederom rekening worden gehouden met het feit dat een gebouw aan een of meer huurders is verhuurd en of het nieuwbouw betreft of bestaande bouw.

De elementen die overwogen moeten worden in een Green Lease, zijn:

- **Doelstellingen van partijen:** Draag zorg voor duidelijke (duurzaamheids)doelstellingen van alle betrokken partijen en stem deze af op de (potentiële) duurzaamheidsprestatiedoelstellingen van het gebouw. Idealiter komen de betrokken partijen (huurder en verhuurder) tot een gezamenlijk duurzaam ambitieniveau.

TIP: Grotere rol voor beheerder - In veel gebouwen behartigt een beheerder in een gebouw de belangen van een eigenaar en is hij verantwoordelijk voor de (technische) exploitatie van het gebouw. Deze beheerder onderhoudt op regelmatige basis het contact met de huurder(s), bijvoorbeeld in verband met het afstemmen van onderhoud en werkzaamheden, gebruikersklachten en -verzoeken. Hij levert vanuit deze rol in potentie een grote bijdrage aan het definiëren en het uiteindelijk behalen van de overeengekomen duurzaamheidsdoelstellingen en aan het monitoren hiervan. Bij het (inhoudelijk) vaststellen van een huurcontract heeft de beheerder nu echter vaak een minimale rol. Vanwege zijn gebouwkennis kan een beheerder echter input leveren met betrekking tot de (technische) haalbaarheid van de te maken afspraken.

- **Ontwerpmiddelen en certificeringsmethoden:** Voordat men zich committeert aan een huurovereenkomst, is het essentieel een grondig begrip te hebben van de vereisten voor het behalen van een bepaald duurzaamheidscertificaat en voor het behouden daarvan. Dit is zeker van

belang gezien het feit dat meetmethoden nieuw zijn (of nog in ontwikkeling) en dat zij kunnen worden beïnvloed door verschillende redelijk onvoorspelbare variabelen.

VOORBEELD: Voor een grootschalige renovatie is bijvoorbeeld BREEAM-NL Nieuwbouw een logische certificeringskeuze. Hierbij zijn het proces en het ontwerp zeer bepalend voor het uiteindelijke niveau van het certificaat. Een BREEAM-NL Bestaande Bouw en Gebruik (BBG) gaat daarentegen meer in op het daadwerkelijke gebruik en op de exploitatie van het gebouw en vervangt het Nieuwbouwcertificaat dus niet. Het is zelfs zo dat BREEAM-NL BBG pas 2 jaar na oplevering van de nieuwbouw/grootschalige renovatie mag worden behaald. De verwachting is dat de termijn van 2 jaar na 2012 zal worden verlengd.⁸

- **Tijdpad:** Bij het (eventueel) vaststellen van een tijdpad in de huurovereenkomst, moeten beide partijen het eens worden over een realistisch tijdpad waarbij rekening moet worden gehouden met de volledige scope van benodigde werkzaamheden. Concreet kan dit gaan over een (grootschalige) renovatie en de daarbij behorende planning. Bij voorkeur wordt ook rekening gehouden met de tijd die nodig is voor het 'opstarten/inregelen' van het gebouw naar 'standaardexploitatie', aansluitend op de bouw of renovatie. Een overeengekomen tijdpad is echter ook belangrijk voor andere afspraken, meer gericht op het concrete gebruik en op de exploitatie. Dit tijdpad geeft houvast aan het daadwerkelijke implementeren van de gemaakte afspraak en voor het aanspreken van de betreffende partij hierop.
- **Gebruiksuren gebouw:** Gebaseerd op het overeengekomen aantal uren dat een gebouw per dag en per week in gebruik is, wordt de duurzaamheidsprestatie van het gebouw ingeschat. In het huurcontract moet duidelijk zijn vermeld wat de gebruiksuren van het gebouw zijn, om de uiteindelijke prestaties van het gebouw te kunnen monitoren. Hierbij kunnen bijvoorbeeld ook afspraken worden gemaakt over bijzondere perioden waarin het gebruik van het gebouw anders is, zoals in vakanties.

TIP: Sluitende afspraken maken - In een multi-tenant gebouw kan het individuele gebruik van een huurder zeer bepalend zijn, vooral voor het totale energieverbruik. Mede hierdoor is het van belang om sluitende afspraken te maken met alle huurders over onder meer de gebruiksuren van het gebouw en over de ruimte voor het afwijken daarvan door bijvoorbeeld overwerken in het weekend. Bij dit laatste kan men denken aan een gelijke verdeling van het recht op overwerkdagen en aan een regeling bij het overschrijden hiervan.

- **Werkpleknormen en huurdersinrichting:** Er is een link tussen bezettingsgraad, kantoorindeling, verlichting, de hoeveelheid apparatuur en de energie die wordt verbruikt door de technische installaties van het gebouw. Het verband varieert afhankelijk van ontwerpcriteria van het gebouw en van het ten doel gestelde (niveau van het)

⁸ Bron: Dutch Green Building Council.

duurzaamheidscertificaat. Als het aantal medewerkers en/of de indeling van de verdiepingen verandert, kan dit invloed hebben op de gebouwbelasting en op het energieverbruik. Een duidelijke omschrijving van de inrichtingseisen van de huurder en van de (technische) mogelijkheden in het gebouw als onderdeel van de huurovereenkomst, kan nodig zijn om zeker te stellen dat hierover duidelijkheid is bereikt tussen beide partijen.

- **Beperkingen multi-tenant gebouw:** In een multi-tenant gebouw waarvoor een bepaald duurzaamheidscertificaat het doel is, is het belangrijk dat elke gebruiker in een individueel huurcontract akkoord gaat met de gestelde duurzaamheidsdoelstellingen.

TIP: Groen basiscontract als uitgangspunt - Voor een multi-tenant gebouw is het vaststellen van een groen basiscontract door de eigenaar voor alle huurcontracten aan te bevelen. Per huurder kan worden bekeken of het gezamenlijke duurzame ambitieniveau hoger ligt, waarbij het groene basiscontract dan verder kan worden uitgebreid in de specifieke huurovereenkomst.

- **Communicatie en training:** Om de overeengekomen gebouwprestaties te behalen, is het van belang communicatiedoelstellingen, verantwoordelijkheden en voortgang vast te stellen. Een juist gebruik en beheer van het gebouw zijn in dit geval zeer relevant.
- **Metten en rapportage:** Eigenaren en huurders moeten afstemmen welke meet- en rapportagemogelijkheden er nodig zijn ter ondersteuning van de in het huurcontract vastgestelde duurzaamheidsdoelstellingen. Het is beter om van tevoren te weten of en waar er problemen kunnen ontstaan, zodat de benodigde maatregelen kunnen worden getroffen om de gewenste gebouwprestaties zeker te stellen. Wederom is hier een belangrijke rol voor de beheerder weggelegd.

3.3 Gezamenlijke aanpak

Green Lease is een relatief nieuw type huurcontract op de Nederlandse vastgoedmarkt. In het buitenland, bijvoorbeeld in Australië, Nieuw-Zeeland, Engeland en Amerika, is er meer ervaring met het opstellen en overeenkomen van Green Leases. Het is belangrijk te vermelden dat elk op te stellen huurcontract maatwerk is voor het individuele vastgoed en voor de betrokken partijen; elke Green Lease verschilt.

Het is sterk aan te bevelen om een Green Lease op te stellen door een gezamenlijke aanpak van huurder en verhuurder. Er zijn twee redenen die het belang van de samenwerking benadrukken:

- Het structureel nadenken over duurzaamheidsmaatregelen door huurders en verhuurders samen is, voor het overgrote deel, een ontwikkeling van de laatste tijd. Het is een risico voor beide partijen om een duurzame huurovereenkomst aan te gaan zonder – ondanks berekeningen vooraf – een compleet overzicht te hebben van de mogelijke kosten, de tijd en de overige benodigde middelen om bepaalde duurzaamheidsmaatregelen te treffen. Het proces om te komen tot een dergelijk huurcontract en de vorm

van het huurcontract zijn dan ook bij voorkeur afwijkend van een traditionele huurovereenkomst.

- In veel gevallen is een traditionele huurovereenkomst opgesteld om de belangen van huurders en verhuurders te beschermen. Deze traditionele huurovereenkomst is opgesteld vanuit een juridisch oogpunt van 'hoor en wederhoor'. Dit kan echter problematisch uitpakken wanneer bepaalde vooraf gestelde doelen niet worden behaald. Het feit dat samen nadenken over duurzaamheidsmaatregelen relatief nieuw is en dat bepaalde (duurzaamheids)technieken nog in ontwikkeling zijn, rechtvaardigt om een Green Lease op te stellen vanuit een samenwerkende benadering.

In de Green Lease worden dus bij voorkeur gezamenlijke afspraken gemaakt, die betrekking hebben op concrete maatregelen. Deze vormen (een onderdeel van) de maatstaf van het dagelijkse gebruik en van de exploitatie van het gebouw. Binnen deze afspraken zijn de rollen van huurder en verhuurder vanzelfsprekend anders.

In het algemeen wordt duurzaamheid geassocieerd met energiegebruik. Wanneer er wordt gesproken over het verduurzamen van vastgoed, staan de energiebesparende maatregelen vaak centraal. Dit is niet verwonderlijk, omdat de link tussen een energiebesparing en een financiële besparing snel is gelegd. Het duurzaam exploiteren en gebruiken van een gebouw gaat natuurlijk verder dan het zo zorgvuldig mogelijk omgaan met energie.

TIP: Het gaat om meer dan alleen energieverbruik - Onderwerpen die verdergaan dan het directe gebouw- en gebruiksgebonden energieverbruik, zijn bijvoorbeeld afspraken over het inkoopbeleid van zowel verhuurder als huurder (bijvoorbeeld duurzame voorwaarden voor bepaalde goederen, levering en diensten) en afspraken over afvalverzameling en -verwerking, schoonmaak en transport. Maar ook afspraken over bijvoorbeeld water(her)gebruik en woon-werkverkeer van medewerkers maken bij voorkeur onderdeel uit van een Green Lease.

Binnen ieder specifiek onderwerp in een Green Lease hebben beide partijen, naast een gezamenlijk belang, ook ieder hun eigen verantwoordelijkheden. Centraal binnen ieder onderwerp staat:

- Het delen van data en de consistentie van de benodigde data.
- De frequentie van het delen van de data en het opstellen en delen van een (periodieke) rapportage over de data voor een vast te stellen periode.
- Het uitvoeren van een (periodiek terugkerende) audit.
- Het ontwikkelen van strategieën om binnen het betreffende onderwerp verdere verbeteringen te realiseren.

VOORBEELD: Het momenteel toegepaste ROZ-contract voorziet vooral niet in afspraken over de benodigde technische aanpassingen voor verduurzaming (Renovatieparagraaf). Hier kan geen gelijkwaardige afweging worden gemaakt.

In tabel I, op de volgende bladzijde, is een gezamenlijke aanpak in de vorm van een innovatief (Green Lease) huurcontract vergeleken met een traditionele aanpak met een traditioneel huurcontract, volgens het principe van 'hoor en wederhoor'.

Tabel I Gezamenlijke aanpak 'Innovatief' versus 'Traditioneel', vanuit het principe van hoor en wederhoor

Innovatief	Traditioneel
Geeft de algemene doelstellingen van beide partijen weer	Zeer gedetailleerd; definieert specifieke resultaten
Refereert aan in de markt erkende certificerings- en/of meetmethoden	Kan refereren aan huurders- en standaard gebouwprestaties
Benadrukt gewenste resultaten en maatregelen, gedefinieerd om deze resultaten te bereiken	Benadrukt verantwoordelijkheden en corrigerende maatregelen voor het disfunctioneren/niet-presteren van het gebouw
Gebruikt termen zoals: '...partijen handelen in redelijkheid...' '...in goed vertrouwen samenwerken met...' '...ondersteunen bij het behalen van gezamenlijke doelstellingen...'	Benoemt toe te passen ontwerpcriteria en specificeert te gebruiken apparatuur, bezettingsgraad en gebruiksuren, waarmee wordt voldaan aan prestatie-eisen of certificeringsstandaarden
Omvat mogelijke gezamenlijke acties om het niet behalen van duurzaamheidsprestaties te bestrijden	Omvat boetes voor het niet behalen van afgesproken prestaties en kosten voor het rectificeren of reviewen van onvoldoende gebouwprestaties
Voegt huurders- en verhuurdersdoelstellingen samen	Creëert een scheiding tussen huurder en verhuurder
Vertrouwt op een hoge mate van wederzijds begrip om de duurzame resultaten te behalen	Gebrek aan begrip en inzicht in oncontroleerbare parameters die impact hebben op de gebouwprestaties en op de invloed van de gebruiker hierop

3.4 Vormen van Green Lease en aanvullende overeenkomsten

Aangezien een Green Lease bepaalde duurzaamheidsambities vertegenwoordigt, wordt een Green Lease zowel bij bestaande bouw als bij nieuwbouw in veel gevallen afgesloten om deze ambitie (financieel) mogelijk te maken. Na de (duurzame) bouw of renovatie kan echter blijken dat het gebouw bij oplevering toch niet aan de gestelde eisen voldoet of dat een van de betrokken partijen op een bepaalde manier in gebreke blijft. Dit is een van de risico's waardoor er bij dergelijke processen verschillende (aanvullende) overeenkomsten worden gesloten voor bijvoorbeeld de fase vóór ingebruikname en de ingangsdatum van de huurovereenkomst.

Voor de periode waarin een gebouw wordt ontworpen en ontwikkeld of wordt gerenoveerd, wordt een aparte overeenkomst tussen de huurder en de verhuurder (of de ontwikkelaar) opgesteld om specifieke risico's in die periode af te dekken. Deze 'realisatieovereenkomst' wordt over het algemeen Samenwerkingsovereenkomst (SOK) genoemd. In een SOK worden afspraken vastgelegd over onder meer het proces, zoals afspraken over communicatie, het ontwerpteam, de stuurgroep, 'milestones', definities, het (be)eindigen van het contract en een geschillenregeling. Voor een duurzaam gebouw/duurzame renovatie is het van belang ook specifieke afspraken vast te leggen over het duurzame ambitieniveau, hoe dit wordt behaald en wie hiervoor welke inspanning moet leveren. Belangrijk is dat de resultaten concreet worden geformuleerd en bij voorkeur meetbaar/controleerbaar zijn. Dit geldt ook voor de financiële impact van de verduurzaming voor beide partijen en voor de afspraken over de verdeling hiervan evenals die van de risico's en opbrengsten van de verduurzaming.

Het duurzame ambitieniveau maakt dus zowel onderdeel uit van de SOK als van de uiteindelijke Green Lease in de Huurovereenkomst (HOK). In de HOK worden concrete afspraken vastgelegd over het gebruik en de exploitatie van het gebouw evenals over de mogelijk financiële impact van deze afspraken en de verdeling van risico's en opbrengsten gedurende de overeengekomen huurperiode. Deze afspraken kunnen op voorhand of tijdens de renovatie/bouw van het gebouw worden opgesteld. Het laatste wordt vooralsnog in de praktijk vaker toegepast, aangezien tijdens de renovatie/bouw meer duidelijkheid ontstaat over de daadwerkelijke installaties, de gebouwindeling, de inrichting en dergelijke. Hierdoor is het eenvoudiger om dan pas concrete gebruiks- en exploitatieafspraken te maken. In die gevallen wordt dit als allonge bij de Green Lease opgenomen.

Vanaf de oplevering en de ingebruikname van het gebouw komt de SOK te vervallen en wordt – in dit geval – een Green Lease (HOK) van kracht.

Er zijn verschillende manieren om te komen tot een Green Lease. In de praktijk zijn onder meer de volgende voorbeelden te zien:

- Duidelijke duurzaamheidseisen als onderdeel van het Programma van Eisen van de gebruiker, die vanaf het eerste moment de basis vormen in de huuronderhandelingen en die worden gecombineerd met de duurzame prestatiemogelijkheden van het gebouw.
- Vaste afspraken over te halen rendementen en (opslag op de) huurprijs met in eerste instantie een principeafpraak over het te behalen duurzaamheidsniveau.
- Allonges op een overeengekomen huurcontract. Dit zijn vaak afspraken over het gebruik en de exploitatie van een gebouw, bijvoorbeeld in de vorm van een gebouw- en gebruikershandleiding.
- Betrokkenheid van een derde partij, die garanties afgeeft over de prestatie van de door hen te leveren techniek. Bijvoorbeeld een Esco (zie uitleg hieronder) kan in dit geval ook het volledige eigendom en de exploitatie van de installaties voor zijn rekening nemen. Feitelijk wordt deze partij dan een energiebelegger. Hiermee komt het risico van het energiegebruik niet meer bij de verhuurder en/of de huurder te liggen.

VOORBEELD: Een Esco is een energiemaatschappij of een aan een energiemaatschappij gelieerde installateur. Een voorbeeld van een dergelijke constructie is een overeenkomst die is gesloten tussen de eigenaar en een installateur tijdens een grootschalige renovatie van een monumentaal pand.

De installateur kon naar aanleiding van het gebruiksprofiel van de toekomstige huurder uitrekenen dat de gebruiker € 14,- per m² minder aan energielasten kwijt zou zijn in het monument in vergelijking met zijn vorige locatie. De installateur wilde dit ook garanderen. De huurder was bereid af te zien van de besparing en liet deze toekomen aan de eigenaar, zodat deze de renovatie kon bekostigen. Zonder deze extra inkomsten was het voor de eigenaar niet mogelijk geweest om dit binnenstedelijke monument te renoveren en te laten voldoen aan de eisen van deze tijd.

Naast deze praktische oplossingen om tot een Green Lease te komen, is het belangrijk om in gedachte te houden dat een speciaal belang van (een van) de betrokken partijen een doorslaggevende factor kan zijn. In Nederland heeft de overheid, in het speciaal de Rijksgebouwendienst, een duidelijk huisvestingsbeleid. Een gebouw dat nieuw wordt aangehuurd, moet minimaal beschikken over een energielabel C of er moet bij een huurverlenging sprake zijn van een verbetering met minimaal twee stappen. Er zijn voorbeelden bekend uit de praktijk, waarbij de RGD als huurder heeft meegewerkt om een verduurzaming mogelijk te maken. Ook zijn er marktpartijen met bijzondere belangen, waarover meer in het volgende hoofdstuk. Voor al deze partijen geldt dat een Green Lease het verwezenlijken van deze belangen kan faciliteren.

De uitgangssituatie voor een huurcontract en zo ook voor een Green Lease is in veel gevallen onder te verdelen in gebruikersvriendelijk en verhuurdersvriendelijk. Zo is de door de Rijksgebouwendienst geprefereerde standaard huurovereenkomst een huurdersvriendelijke uitgangssituatie, terwijl het standaard ROZ-contract een verhuurdersvriendelijk vertrekpunt heeft.

Elke Green Lease heeft in principe een van beide uitgangssituaties, maar in het geval van de zogenoemde 'ultieme Green Lease' is er een balans ontstaan en is er sprake van een wederzijdse prikkel. In dit geval worden risico's en opbrengsten naar rato verdeeld tussen huurder en verhuurder.

Onderstaand is een schematische weergave te zien van de beschreven typen Green Lease die we in de praktijk zien, met een aantal uitgangspunten en bepalingen als voorbeeld. Voor de genoemde typen zijn in Hoofdstuk 3 een aantal concrete Nederlandse voorbeelden toegevoegd.

Figuur II Typen Green Lease

	Type Green Lease	Uitgangspunten / Bepalingen
Verhuurders-voordeel	<ul style="list-style-type: none"> - De duurzaamheidsbepalingen in het huurcontract vallen gunstig uit voor de verhuurder. - Dit type contract is vaak gebaseerd op een standaard ROZ-overeenkomst met een aantal additionele bepalingen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Vaste opslag op huur niet gekoppeld aan prestaties gebouw. - Extra energieverbruik betaald door huurder. - Verduurzamingsmaatregelen betaald door huurder.
Green Lease	<ul style="list-style-type: none"> - Een Green Lease met wederzijdse prikkel. - De bepalingen in deze contractvorm zijn zo opgesteld dat zowel de huurder als de eigenaar optimaal profiteren van een duurzaam gebouw en van het gebruik. - Bij dit type contract wordt vaak afgeweken van het standaard ROZ-contract. 	<ul style="list-style-type: none"> - Besparingen van energie worden verdeeld tussen huurder en verhuurder, waarbij het eerste gebruiksjaar geldt als basisjaar. - Onderscheid tussen energieverbruik casco en inrichting. - Afspraken over apparatuur en inrichting.
Huurders-voordeel	<ul style="list-style-type: none"> - De duurzaamheidsbepalingen zijn gunstig voor de huurder. - De contracten die tot nu toe zijn afgesloten wijken af van de standaard ROZ-contracten. 	<ul style="list-style-type: none"> - Extra energieverbruik betaald door verhuurder. - Huurder heeft sterke onderhandelingspositie door grote afname; hierdoor liggen risico's ten aanzien van energieprestaties van het gebouw bij de verhuurder.

3.5 'Do's en don'ts'

Aanvullend op de voorgaande adviezen en aanbevolen onderdelen en op de aanpak staat hieronder een overzicht van een aantal 'do's en don'ts' bij het opstellen van een Green Lease.

'Do's'

- Maak concrete afspraken over het duurzame opleveringsniveau en de kwaliteit van het gebouw.
- Overweeg vooraf of en zo ja welke 'standaard huurovereenkomst' als basis kan dienen en zorg voor een duidelijk inzicht in mogelijke beperkingen hiervan en in de minimaal benodigde uitgangspunten vanuit huurders- dan wel verhuurdersperspectief.
- Structureer het proces om te komen tot een duurzaam gebouw, bijvoorbeeld door het overeenkomen van een SOK met concrete afspraken over onder meer communicatie en het gezamenlijke ambitieniveau.
- Zorg na oplevering van een duurzaam gebouw voor ondubbelzinnige afspraken over het gebruik en de exploitatie van dit gebouw.
- Maak bijvoorbeeld gebruik van een installatiecommissionair om de werking en de uitvoering van de installatieaanpassingen te toetsen. Leg hierover concrete afspraken vast.
- Maak afspraken over het duurzaamheidsniveau van het gebouw. Maak dit concreet door bijvoorbeeld een Energielabel of een uitgebreider certificaat te gebruiken voor het vaststellen van de duurzaamheidsambities.

- Maak afspraken over de mogelijkheden die partijen moeten hebben om actie te ondernemen als een van beide partijen zich niet aan de afspraken houdt.
- Maak concrete afspraken over aan wie eventuele besparingen of additionele kosten toekomen.
- Stel het huidige gebruik van het gebouw (bij bestaande bouw vóór de renovatie) vast als vertrekpunt bij het maken van prestatieafspraken en verrekeningsmethoden.
- Maak afspraken over duurzaamheid, die verdergaan dan het gebouw- en gebruiksgebonden energieverbruik, zoals afspraken over afval, schoonmaak, transport, waterverbruik en inkoopbeleid.
- Maak onderscheid tussen de investeringen die de verhuurder doet voor het verduurzamen van het gebouw ('des verhuurders') en de investeringen die een huurder doet voor een duurzame inrichting ('des huurders') en een duurzaam gebruik van het gebouw.
- Maak concrete afspraken over wederoplevering van het gehuurde en over het al dan niet achterlaten van de (duurzame) kantoorinrichting.
- Zorg voor concrete afspraken over de vertrouwelijkheid van vergaarde en te vergaren data.

'Don'ts'

- Neem niet aan dat alleen een Energielabel of ander certificaat voldoende is. Het is een goede eerste stap, maar concrete afspraken over exploitatie en gebruik zijn een logisch vervolg.
- Maak geen vage afspraken over zelf geformuleerde standaarden die binnen de discretionaire bevoegdheid van huurder of verhuurder vallen.
- Verhuurder mag huurder niet verplichten om nutsvoorzieningen bij een bepaalde partij af te nemen en andersom.
- Verzand niet in de 'traditionele' aanpak om een huurovereenkomst af te sluiten. Houd rekening met het gezamenlijke verduurzamingsbelang.
- Ga, zeker in eerste instantie, niet direct voor het 'hoogst haalbare': de allesomvattende Green Lease. Ervaring leert dat dit te complex wordt en dat dit de samenwerking van huurder en verhuurder en het uiteindelijke resultaat van de Green Lease niet ten goede komt of dat dit het overeenkomen van een Green Lease überhaupt belemmert.

3.6 Voorbeeldartikelen

In dit deel worden enkele voorbeeldartikelen⁹ weergegeven. Deze voorbeeldartikelen zijn gebaseerd op de karakteristieke onderdelen van de Green Lease, zoals gepresenteerd in een eerdere paragraaf van dit hoofdstuk.

- *Binnen 10 werkdagen na oplevering van het gebouw zullen huurder en verhuurder de gebouwmanagementcommissie vormen voor de loop van de huurtermijn.*
- *Verhuurder verzekert dat alle (toekomstige) onderhouds- en servicecontracten voldoen aan de eisen die een vast te stellen certificeringsmethodiek (bijvoorbeeld een BREEAM-NL BBG-certificaat) aan deze contracten stelt.*
- *Huurder en verhuurder spreken af dat het gewenste niveau voor een vast te stellen certificaat (bijvoorbeeld BREEAM-NL BBG-niveau) binnen een half jaar na oplevering is bereikt en voor de duur van de huurovereenkomst wordt gehandhaafd.*
- *Tien dagen na het einde van ieder kwartaal geeft de verhuurder, gedurende de looptijd van de huurovereenkomst, de huurder een overzicht van het energieverbruik en de kosten van het afgelopen kwartaal. Het gebruik moet tot op het niveau van tussenmeters zijn gespecificeerd.*
- *Rapportages, zoals de kwartaalenergie rapportage, moeten ten minste de volgende onderdelen bevatten:*
 - *Hoe de prestaties van het gebouw zijn gemonitord.*
 - *Maatregelen die kunnen worden genomen, als het gebouw op een bepaald onderdeel onvoldoende presteert.*
- *Huurder verzekert het gebouw te gebruiken zoals is vastgelegd in de gebouwhandleiding.*

3.7 Conclusies en aanbevelingen

Een aantal elementen die standaard overwogen moeten worden bij het overeenkomen van een Green Lease, zijn: doelstellingen van betrokken partijen, ontwerpmethoden en certificeringsmethoden, tijdspad, gebruiksuren van het gebouw, werkpleknormen en huurdersinrichting, beperkingen van multi-tenant bouw, communicatie en training, meten en rapportage.

Een gezamenlijke aanpak van verhuurder en huurder is cruciaal voor het uiteindelijke resultaat van de Green Lease. Een gezamenlijk overeen te komen duurzaam ambitieniveau is hierbij het vertrekpunt en vormt het gezamenlijke belang. Dit leidt tot afspraken over duurzame exploitatie en gebruik van het gebouw. De rol van de beheerder wordt hierbij idealiter benut.

⁹ Green Lease Schedule; Australian Government, department of the Environment and Water Resources Australian Greenhouse Office www.greenhouse.gov.au/government or www.agps.gov.au.

In de praktijk zijn verschillende vormen van Green Lease te onderscheiden. De uiterste typen Green Lease die onder meer op de Nederlandse markt zijn toegepast, zijn huurdersvriendelijk of verhuurdersvriendelijk. Daartussen bevindt zich een 'optimale' Green Lease, waarbij de belangen en de overeengekomen afspraken in balans zijn.

Het, waar mogelijk, overeenkomen van concrete en meetbare afspraken voor de Green Lease is aan te bevelen. Dat geldt ook voor het structureren van het proces om te komen tot een duurzaam gebouw en een bijbehorende Green Lease.

Bij het afsluiten van een eerste Green Lease bevelen wij aan 'eenvoudig' te beginnen. Hiermee wordt voorkomen dat het onoverzichtelijk wordt en dat het eindresultaat niet optimaal is of de doelstelling zelfs niet wordt gehaald.

4 Green Leases in Nederland

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden een aantal voorbeelden besproken van Nederlandse huurovereenkomsten die in meer of mindere mate kunnen worden gezien als een Green Lease. Ieder van deze voorbeelden is uniek, onder andere omdat ze alle zijn afgesloten vanuit een ander perspectief.

De onderstaande voorbeelden zijn geen volledige weergave van de huidige 'groen getinte' huurovereenkomsten op de Nederlandse vastgoedmarkt. Het is een selectie om een beeld te geven van de toepassingen van duurzaamheid binnen de huurovereenkomst of in het proces om te komen tot een duurzaam gebouw. De voorbeelden zijn onderverdeeld volgens de omschreven typen Green Lease, zoals weergegeven in Figuur II (blz. 23).

4.2 Huurderscontract

Bij een zogenoemd 'Huurderscontract' is de uitgangssituatie het huurdersperspectief. De onderstaande Nederlandse huurcontracten zijn hiervan voorbeelden.

Hoofdkantoor TNT, huurder TNT, verhuurder JOIN, Hoofddorp



Foto 1: Hoofdkantoor TNT

Aanleiding: TNT Express heeft de ambitie om het eerste post- en expressbedrijf ter wereld te worden, dat CO₂-emissievrij opereert. Uit onderzoek is gebleken dat de gebouwen van TNT verantwoordelijk zijn voor 20% van de wereldwijde emissie van TNT. Het doel voor het gebouw is een CO₂-emissievrij gebouw te zijn, met een GreenCalc+ score van meer dan 1.000 punten en een LEED Platinum certificaat. Het gebouw moet in de visie van TNT Express meer zijn dan een duurzaam gebouw alleen. Het moet medewerkers stimuleren tot een duurzamer gebruik en ook leiden tot een geschatte hogere arbeidsproductiviteit van 1,5%. Naast deze winst verwacht TNT Express ook andere winsten, zoals een beperking van het woon-werkverkeer, lagere operationele kosten en een betere reputatie.

Duurzaamheidsmaatregelen: Dit gebouw wordt aangemerkt als een van de meest duurzame gebouwen ter wereld. Er zijn dan ook vergaande duurzaamheidsmaatregelen genomen. Door het plaatsen van een WKK¹⁰ op biobrandstof is het gebouw energieproductief en levert het zelfs energie aan omliggende kantoren. Andere maatregelen zijn een zogenaamd lange termijn energieopslagsysteem, een grijswatersysteem, zonnepanelen, energieopwekkende draaideuren en een intelligent klimaatmanagementsysteem. Daarnaast is er in het ontwerp aandacht besteed aan optimale daglichttoetreding, maar ook aan het plaatsen van een centraal trappenhuis, zodat de liften minder worden gebruikt. Er zijn recyclebare materialen toegepast en er is aandacht besteed aan de leveranciers, onder andere in verband met de LEED-scoreambitie.

Contract: TNT en een jointventure van JOIN (een samenwerking van OVG en Triodos) hebben een ontwikkelovereenkomst voor meerdere gebouwen, waarvan de huurovereenkomst onderdeel is en bovendien is het maatwerk (Green Lease). Risico's ten aanzien van tegenvallende energieprestaties van het gebouw liggen bij de verhuurder en deels bij de huurder.

In het contract zijn bindende afspraken gemaakt voor het behalen van energiebesparende en milieudoelstellingen van het gebouw. OVG heeft een eigen Energie B.V. opgericht die tegen een vaste vergoeding per m² energie levert aan TNT Express en die de eerdergenoemde WKK op biobrandstof exploiteert.

Opmerkingen: In de huurovereenkomst zijn naast prestatie-indicatoren over duurzaamheid, huurprijzen opgenomen, inclusief levering van duurzame energie en beheer door de verhuurder.

Hoofdkantoor Deutsche Bank, huurder Deutsche Bank, verhuurder DekaBank, Oval Tower Amsterdam Z.O.

Aanleiding: Deutsche Bank is, onder andere door de overname van de HBU bank, flink gegroeid in Nederland. Deutsche Bank heeft een zeer ambitieus MVO-beleid waarvan huisvesting een belangrijk onderdeel uitmaakt. Deutsche Bank heeft voor elk af te sluiten huurcontract een uitgebreide lijst met eisen en wensen ten aanzien van duurzaamheid, die telkens, in meer of mindere mate, worden meegenomen in een huurcontract. Bij de nieuwe aanhuur in de Oval Tower in Amsterdam Z.O., is deze lijst nagenoeg volledig opgenomen als bijlage in het huurcontract.

Duurzaamheidsmaatregelen: Na het afsluiten van de huurovereenkomst is in de samenwerkingsovereenkomst vastgelegd dat beide partijen zich committeren aan een LEED Silver label.



Foto 2: Oval Tower Amsterdam Zuid-Oost

¹⁰ Warmte-koudekrachtcentrale.

Deutsche Bank streeft naar dit certificaat voor de inrichting van het gebouw.

Contract: Jones Lang LaSalle heeft samen met een advocatenkantoor de bijzondere (duurzaamheids)bepalingen op een standaard huurcontract ontwikkeld. Deutsche Bank kan afhankelijk van de situatie kiezen uit verschillende clausules in dit artikel. Op deze manier kan er per situatie een keuze worden gemaakt die het best aansluit bij het MVO-beleid.

Opmerkingen: Deze overeenkomst is voor een groot deel gebaseerd op het gedetailleerde eisenprogramma van Deutsche Bank. Er zijn in het huurcontract geen (financiële) afspraken gemaakt over het al dan niet behalen van de voorgenomen LEED-labels.

In Duitsland is het voor banken, maar ook voor andersoortige bedrijven, gebruikelijk om een duurzaamheidsconvenant te hebben. In dit convenant zijn concrete doelstellingen opgenomen. Voor Deutsche Bank is het huisvestingsbeleid hiervan een resultaat. Onderdeel van het convenant van DekaBank is dat zij voor 2015 minimaal 25% van de portefeuille actief wil hebben verduurzaamd. DekaBank ziet Deutsche Bank daarom als een zeer welkome huurder.

Volgens DekaBank speelt een goede planning een zeer belangrijke rol bij een verduurzamingstraject, vooral in dit geval, omdat er een LEED-label werd nagestreefd. In een vroegtijdig stadium is er een LEED Green Associate ingeschakeld, die invulling heeft gegeven aan de wensen en eisen van Deutsche Bank binnen de LEED-omgeving.

4.3 Verhuurderscontract

Hoofdkantoor AT Osborne, huurder AT Osborne, verhuurder Triodos, Baarn



Foto 3: Hoofdkantoor AT Osborne

Aanleiding: Triodos bezit een verouderd monument en AT Osborne is op zoek naar een 'Landmark'-kantoor, dat wel klaar is voor de toekomst. Triodos heeft de wens het monument te verduurzamen. Dit is een bijzondere situatie van vraag en aanbod. In eerste instantie gaan de ideeën van Triodos niet ver genoeg voor AT Osborne.

Duurzaamheidsmaatregelen: WKO, extra isolatie, zeer slimme inrichting met flexplekken, hergebruik van materialen tijdens de renovatie.

Contract: De overeenkomst is gebaseerd op een ROZ-huurovereenkomst, aangevuld en aangepast met specifieke (duurzaamheids)bepalingen. Het huisvestingsbudget van de huurder en het renovatiebudget zijn contractueel samengevoegd. Als het budget zou worden overschreden, zou de huurprijs worden aangepast.

Opmerkingen: Opslag op de huurprijs is niet gekoppeld aan de prestatie van het gebouw.
Deze renovatie was niet mogelijk zonder 'speciaal belang' van de huurder.

TransPort-gebouw, huurder Martinair en Transavia.com, verhuurder Schiphol Real Estate, Schiphol



Foto 4: TransPort-gebouw

Aanleiding: Amsterdam Airport Schiphol heeft de ambitie dat in 2012 al haar activiteiten CO₂-neutraal zijn. De grootste bijdrage aan dit klimaatplan is afkomstig uit de vastgoedportefeuille. De ontwikkeling van het TransPort-gebouw is hierbij een testcase. Doelstelling is een BREEAM- en/of een LEED-certificaat.

Duurzaamheidsmaatregelen: Betonkernactivering, WKO, grijswatersysteem. De gebuikte materialen zijn gerecycled en/of herbruikbaar. Tijdens de bouw is het afval voor 95% gerecycled. In het ontwerp lag de focus op maximale daglichttoetreding. Het ontwerp is BREEAM-gecertificeerd en het uiteindelijke gebouw heeft een LEED Platinum certificaat.

Contract: In eerste instantie is er een standaard ROZ-contract afgesloten. Daarna is er voor iedere duurzaamheidsmaatregel die afweek van het PvE, een aanvullende afspraak gemaakt, die als allonge is toegevoegd aan de overeenkomst.

Opmerkingen: Uitgangspunt bij de bouw was de gebouw(label)kwaliteit en het waren niet de toe te passen duurzaamheidsmaatregelen.

4.4 'Green Lease'

Onderstaand een aantal voorbeelden die het dichtst bij een Green Lease lijken te komen. Hierin zijn afspraken gemaakt, zowel voor het gebruik als voor de exploitatie van het gebouw.

Hoofdkantoor GasTerra, huurder GasTerra, verhuurder Triodos, Groningen



Foto 5: Hoofdkantoor GasTerra

Aanleiding: GasTerra is van mening dat het duurzaam maken van bestaande bouw een echt duurzame oplossing is. Het voormalige pand van ABN AMRO in Groningen heeft een G-label. Triodos als eigenaar en GasTerra als huurder zijn een overeenkomst aangegaan waarin het energielabel A+ het streven is na renovatie.

Duurzaamheidsmaatregelen: Renovatie, sterk verbeterde isolatie van de gevel, WKO, lagetemperatuurverwarming, daglichtafhankelijke verlichting. Daarnaast is er aandacht besteed aan energiezuinige kantoorapparatuur.

Contract: In het contract zijn vergaande bepalingen opgenomen over het gebruik van het gebouw. In deze bepalingen wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwgebonden energieverbruik en energie die nodig is voor de bedrijfsvoering, voor het gebruik. Daarnaast zijn er zelfs afspraken gemaakt over welk type apparaten de huurder in het gebouw mag gebruiken.

In het contract zijn er afspraken gemaakt over relatief energiegebruik, waarin het eerste jaar van ingebruikname geldt als basisjaar.

Opmerkingen: Deze overeenkomst heeft veel weg van een Green Lease, zoals eerder gedefinieerd. Er is echter niet echt sprake van een wederzijdse prikkel of van een verdeling naar rato van de risico's en opbrengsten.

Voorbeeldartikelen (GasTerra – Triodos)

Gebouwgebonden energie

5.1 Partijen komen overeen dat verhuurder aan huurder de gebouwgebonden energie levert. Huurder zal aan verhuurder periodiek een vast bedrag betalen als vergoeding voor het verbruik van de gebouwgebonden energie (hierna: de 'energievergoeding').

5.2 Onder gebouwgebonden energie wordt in deze huurovereenkomst verstaan het gebouwgerelateerde stroomverbruik, te weten de energie die direct verband houdt met het gebruik van het gebouw. Hiertoe behoort de energie die wordt verbruikt voor het koelen, verwarmen en ventileren van het gebouw en voor de verlichting. Tot de gebouwgebonden energie behoort nadrukkelijk niet de overige (elektrische) energie die wordt verbruikt voor de bedrijfsvoering van de huurder.

5.3 De door huurder verschuldigde energievergoeding blijft gedurende de duur van de huurovereenkomst ongewijzigd, behoudens periodieke indexering zoals bedoeld in artikel 5.6 en de vergoeding zal door huurder tegelijk met de betaling van de huurprijs worden voldaan.

5.4 De energievergoeding wordt vastgesteld zoals beschreven in dit artikel. De energievergoeding is gelijk aan de daadwerkelijke kosten van de gebouwgebonden energie gedurende de periode die aanvangt op de eerste dag van volledige ingebruikname van het gehuurde door huurder tot één jaar na deze datum. Deze periode wordt hierna de 'basisperiode' genoemd.

Indien en voor zover naar het oordeel van verhuurder de hoogte van het verbruik van huurder in de basisperiode geen juist beeld geeft van het normale verbruik van huurder, heeft verhuurder het recht de basisperiode te verlengen met een periode van maximaal 6 maanden. De basisperiode wordt dan verlengd tot het moment dat er naar het oordeel van verhuurder een juist beeld van het verbruik is ontstaan. De energievergoeding wordt dan bepaald aan de hand van de kosten van het gemiddelde jaarverbruik in de aldus verlengde basisperiode.

Verhuurder verstrekt huurder na afloop van de basisperiode een rubrieksgewijs overzicht met (i) het verbruik van de gebouwgebonden energie, (ii) het bedrag van de energievergoeding en (iii) de datum vanaf wanneer huurder de energievergoeding is verschuldigd.

5.5 Huurder betaalt gedurende de basisperiode de werkelijke kosten van verbruik van de gebouwgebonden energie. Tegelijk met het in artikel 5.4 genoemde overzicht, informeert verhuurder huurder over welk bedrag huurder hiervoor is verschuldigd. Huurder zal dit bedrag binnen vier weken aan verhuurder voldoen.

5.6 De energievergoeding wordt jaarlijks per 1 januari – voor het eerst met ingang van 1 januari 2014 – aangepast overeenkomstig artikel 9.1. t/m 9.4 algemene bepalingen, met dien verstande dat indexering plaatsvindt aan de hand van de wijziging van het prijsindexcijfer van de component "Groep 4 – Huisvesting, water en energie" uit de consumentenprijsindex (CPI), reeks Alle Huishoudens (2000=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

5.7 Indien bij het bepalen van het verbruik van de gebouwgebonden energie een geschil ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van de meters of over de wijze van het lezen daarvan, dan wordt het verbruik bindend vastgesteld door een door verhuurder geraadpleegd bedrijf dat is gespecialiseerd in het meten en vaststellen van de afgenomen energie.

Duurzaamheidsafspraken

Verhuurder en huurder hebben het doel het gehuurde te verduurzamen en het gehuurde op duurzame wijze te gebruiken. In dit kader hebben partijen afspraken gemaakt, hierna te noemen de 'duurzaamheidsafspraken'. De duurzaamheidsafspraken hebben betrekking op het volgende:

- een zo efficiënt en spaarzaam mogelijk energie- en waterverbruik;*
- het stimuleren van gebruik van milieuvriendelijke en duurzame materialen;*
- het zo veel mogelijk scheiden van afval;*
- het stimuleren van werknemers om duurzame vervoermiddelen te gebruiken bij het woon-werkverkeer.*

11.2 Partijen streven ernaar de duurzaamheidsafspraken zo strikt mogelijk na te leven, tenzij partijen hiervan schriftelijk afwijken.

11.3 Huurder zal haar werknemers en/of namens huurder in het gehuurde aanwezige derden, hierna te noemen 'de werknemers', doordringen van de noodzaak van een correcte uitvoering van de duurzaamheidsafspraken.

11.4 Verhuurder en huurder komen overeen dat zij of een van hun vertegenwoordigers minimaal één keer per jaar bijeenkomen voor overleg inzake de mogelijkheden tot verbetering van de milieuvriendelijkheid en duurzaamheid van het gehuurde. Tijdens dit overleg kunnen partijen de elektrische en technische installaties en apparatuur in het gehuurde inspecteren.

Verbouwing gehuurde/inrichting

11.5 De duurzaamheidsafspraken maken onderdeel uit van de verbouwingsovereenkomst (bijlage 5). Partijen zullen bij de verbouwing en inrichting van het gehuurde zo veel mogelijk gerecycled en milieuvriendelijk materiaal gebruiken. Huurder zal bij de inrichting van het gehuurde uitsluitend FSC-gecertificeerde (of gelijkwaardige) houtsoorten gebruiken.

Verlichting

11.6 Huurder is eraan gehouden de verlichting in het gehuurde zo efficiënt en spaarzaam mogelijk te gebruiken. Onder efficiënt en spaarzaam gebruik van de verlichting wordt in ieder geval verstaan het gebruik van energiezuinige lampen die minimaal @lumen/W geven en waar mogelijk het gebruik van lampen met een bewegingssensor. Huurder zal ervoor zorgen dat de verlichting in het gehuurde buiten kantooruren en/of gebruikstijden wordt uitgeschakeld.

Installaties en energieverbruikende apparaten

11.7 Huurder zal installaties en energieverbruikende apparaten in het gehuurde zo efficiënt en spaarzaam mogelijk gebruiken. In dit verband zal huurder ervoor zorgen dat alle energieverbruikende apparaten worden uitgeschakeld op momenten dat er geen noodzaak is voor inschakeling van de betreffende apparaten.

11.8 Huurder zal ervoor zorg dragen dat de energieverbruikende apparaten die zij gebruikt ten behoeve van haar bedrijfsvoering zo energiezuinig mogelijk zijn. Voor zover mogelijk en toepasselijk zal alle door of namens huurder in het gehuurde aanwezige apparatuur energielabel A of B hebben of daaraan gelijkwaardig zijn.

11.9 Huurder zal de energieverbruikende apparaten in het gehuurde goed onderhouden en de verbruikinstellingen van al de aanwezige apparatuur zodanig instellen, dat die zo efficiënt en zo spaarzaam mogelijk functioneert.

11.10 Indien energieverbruikende apparaten in het gehuurde moeten worden vervangen, is huurder eraan gehouden om nieuwe modellen te kiezen die voldoen aan de dan geldende hoogste categorie van duurzaamheid en milieuvriendelijkheid.

Waterverbruik

11.11 Huurder is eraan gehouden om zo spaarzaam mogelijk water te verbruiken. In dit verband zal huurder zich onder meer inspannen om lekkages in het waterleidingnetwerk, dat behoort tot het gehuurde, op te sporen en onmiddellijk te (laten) repareren.

11.12 Indien en voor zover huurder in het gehuurde apparaten gebruikt ten behoeve van de watertoevoer dan wel apparaten die water verbruiken, dan zal huurder ervoor zorg dragen dat deze waterbesparend en energiezuinig zijn. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan dual flush wc's (3/6 liter), kranen met autostop of sensorcransen, urinoirs met aanwezigheidsdetector en automatische spoeling of urinoirs met dunne waterstraal spoeling, 'waterless' urinoirs en vaatwassers met energielabel A of B of daaraan gelijkwaardig.

Overig

11.13 Huurder zal zo veel mogelijk haar afval scheiden. Papier, glas, plastic en chemisch afval moeten in ieder geval afzonderlijk worden gescheiden van het overige afval. Huurder zal haar werknemers stimuleren om zo min mogelijk papier te gebruiken.

11.14 Huurder zal haar werknemers stimuleren om zo veel mogelijk te carpoolen en milieubewuste vervoermiddelen (bijvoorbeeld fiets of bus) te gebruiken.

Central Office en regiokantoor Joulz, huurder Joulz, verhuurders LSI project Investment en Louwmann Group



Foto 6: Regiokantoor Joulz

Aanleiding: Joulz is bezig met het aanhuren van een nieuw Central Office en een nieuw regiokantoor. Duurzaamheid is voor Joulz belangrijk; zij heeft de ambitie om een hogere positie in te nemen op de CO₂-prestatieladder. Beide eigenaren/ontwikkelaars van de nieuwe huisvesting, LSI Project Investment en Louwman Group, zijn bereid om tot op zekere hoogte mee te gaan met de duurzaamheidsambities van Joulz.

Duurzaamheidsmaatregelen: Grootschalige renovatie van twee bestaande gebouwen waarbij gestreefd wordt naar BREEAM-NL Nieuwbouw Very Good labels.

Contract: In beide gevallen is in eerste instantie een huurovereenkomst en een samenwerkingsovereenkomst opgesteld en ondertekend. Hierin is de intentie opgenomen om te komen tot een Duurzaam Prestatie Contract met als uitgangspunt BREEAM-NL Nieuwbouw en uiteindelijk BREEAM-NL BBG. Een Duurzaam Prestatie Contract is gedefinieerd als een duurzaam prestatiecontract met wederzijdse afspraken over de exploitatie en het gebruik. Het Duurzaam Prestatie Contract wordt een allonge op het overeengekomen huurcontract. BREEAM-NL BBG is hierbij het uitgangspunt. Afspraken over Gebruik, Asset en Beheer volgen uit deze certificeringsmethoden en worden in de allonge concreet benoemd, evenals de (eventuele) financiële impact hiervan.

Opmerkingen: Het vertrekpunt van deze overeenkomst sluit aan bij de gegeven definitie van een Green Lease. Na verdere uitwerking van de allonge moet blijken in hoeverre de verdeling van risico's en opbrengsten naar rato is. Het gebruik van BREEAM-NL BBG biedt een goede basis voor concrete afspraken in de Green Lease.

5 Conclusies en aanbevelingen

5.1 Conclusies Hoofdstuk 1 Green Lease Theorie

Een Green Lease is een prestatiecontract waarin een verhuurder met haar huurder(s) een gezamenlijk duurzaam ambitieniveau definieert. Dit leidt tot concrete afspraken over duurzame exploitatie en gebruik van het gebouw. Idealiter omvat de Green Lease een gezamenlijke prikkel om het overeengekomen duurzaamheidsniveau te behalen en/of te behouden. Hierin worden risico's en opbrengsten naar rato verdeeld.

Bij het opstellen van een Green Lease is onderscheid tussen een single- en multi-tenant evenals tussen nieuwbouw en bestaande bouw essentieel voor het uiteindelijk te behalen resultaat en voor de vorm en de specifieke onderdelen van de Green Lease.

Karakteristieke en aan te raden onderdelen van een Green Lease zijn: huurdersoverleg, certificering en reductiedoelstellingen, gebruik van het gebouw, energieverbruik en monitoring, het voldoen aan wet- en regelgeving, rapportage en een geschillenregeling.

Door het toepassen van een Green Lease dragen huurder en verhuurder bij aan een beter milieu en aan een beter imago van de betrokken partijen. Bovendien zijn er, in veel gevallen, voor beide partijen financiële voordelen te behalen, zowel in de vorm van besparingen als in de vorm van opbrengsten.

Ten slotte stimuleert en verbetert een Green Lease de samenwerking tussen betrokken partijen in een gebouw, met duurzaamheid als resultaat.

5.2 Conclusies Hoofdstuk 2 Aanpak Green Lease

Een aantal elementen die standaard overwogen moeten worden bij het overeenkomen van een Green Lease, zijn: doelstellingen van betrokken partijen, ontwerpmethoden en certificeringsmethoden, tijdspad, gebruiksuren van het gebouw, werkpleknormen en huurdersinrichting, beperkingen van multi-tenant bouw, communicatie en training, meten en rapportage.

Een gezamenlijke aanpak van verhuurder en huurder is cruciaal voor het uiteindelijke resultaat van de Green Lease. Een gezamenlijk overeen te komen duurzaam ambitieniveau is hierbij het vertrekpunt en vormt het gezamenlijke belang. Dit leidt tot afspraken over duurzame exploitatie en gebruik van het gebouw. De rol van de beheerder wordt hierbij idealiter benut.

In de praktijk zijn verschillende vormen van Green Lease te onderscheiden. De uiterste typen Green Lease die onder meer op de Nederlandse markt zijn toegepast, zijn huurdersvriendelijk of verhuurdersvriendelijk. Daartussen bevindt zich een 'optimale' Green Lease, waarbij de belangen en de overeengekomen afspraken in balans zijn.

5.3 Eindconclusies

Het vooraf concreet formuleren van te behalen duurzaamheidsdoelstellingen is zowel voor de huurder als voor de verhuurder van belang voor een optimaal resultaat.

Het creëren en concreet benoemen van een gezamenlijk belang is belangrijk voor de relatie tussen huurder en verhuurder en voor het uiteindelijke resultaat in de vorm van een (ver)duurzaam(d) gebouw en een Green Lease.

De meeste contracten zijn gebaseerd op een ROZ-model. De nieuwere huurcontracten worden steeds 'groener' door toename van kennis en ervaring.

Green Leases worden in verschillende vormen afgesloten, als allonge of als onderdeel van het contract. De vorm doet in principe geen afbreuk aan de inhoud.

In veel gevallen (voorbeeldcontracten) heeft de verhuurder de beste uitgangspositie. Deze weet bijvoorbeeld zijn rendement zeker te stellen door de huurder een vaste opslag op de huur te laten betalen. Idealiter wordt hier echter een balans gevonden tussen de verhuurder en de huurder in de vorm van een gezamenlijk duurzaamheidsbelang dat leidt tot gezamenlijk overeengekomen afspraken over duurzame exploitatie en gebruik van het gebouw.

De (voorbeeld)contracten hebben verduurzaming als drijfveer en niet direct de financiële besparingen. Het is echter zeker mogelijk om directe en indirecte besparingen te bewerkstelligen met het verduurzamen van (bestaand) vastgoed en het overeenkomen van een Green Lease.

5.4 Aanbevelingen

Het, waar mogelijk, overeenkomen van concrete en meetbare afspraken voor de Green Lease is aan te bevelen. Dat geldt ook voor het structureren van het proces om te komen tot een duurzaam gebouw en een bijbehorende Green Lease. Bij het afsluiten van een eerste Green Lease bevelen wij aan 'eenvoudig' te beginnen. Hiermee wordt voorkomen dat het onoverzichtelijk wordt en dat het eindresultaat niet optimaal is of de doelstelling zelfs niet wordt gehaald. Het uitgangspunt voor een Green Lease moet een gezamenlijk belang zijn: duurzaamheid als uitgangspunt bij exploitatie en gebruik. De Green Lease moet een prikkel voor zowel de verhuurder als de huurder vormen om dit gezamenlijke belang na te streven.

Gezien het feit dat duurzaamheid relatief nieuw is in haar (technische) toepassingen binnen de Nederlandse vastgoedmarkt en gezien het gezamenlijke belang van verduurzaming, is een gezamenlijke aanpak van eigenaar en gebruiker aan te bevelen. Het begint met het overeenkomen van een gezamenlijk duurzaam ambitieniveau. Dit komt het proces en het eindresultaat ten goede.

Het aantal Green Leases in Nederland is beperkt, maar neemt toe. Het is aan te bevelen om bij een eerste toepassing duidelijk het ambitieniveau te definiëren, maar eenvoudig te beginnen. Dit wil niet zeggen dat het duurzaamheidsniveau minder hoog moet zijn. Het aantal concrete duurzame afspraken dat wordt vastgelegd in het huurcontract en waarop wordt gestuurd en gemonitord, moet echter beperkt blijven om haalbaar/realiseerbaar te zijn. Afspraken over (het monitoren van) energiebesparingen zijn hiervan een voorbeeld.

Het ROZ-model is een goede basis, gezien het feit dat het algemeen geaccepteerd en breed toepasbaar is. Dit sluit andere modellen in het geheel niet uit. Noodzakelijk is het wel om huurdersvriendelijke onderdelen toe te voegen aan de ROZ-basis en zich bewust te zijn van de beperkingen voor het inpassen van duurzaamheid van het model. Het is aan te bevelen om deze modelovereenkomst te herschrijven, vooral gericht op techniek en gebouwgebonden afspraken. Het streven naar een herhaalbaar en flexibel opgezet huurcontract is aan te bevelen. Het gebruik van bijvoorbeeld een certificeringsmethode als BREEAM-NL BBG of LEED is een bruikbaar vertrekpunt en het vereenvoudigt concrete invulling van duurzaamheidsbepalingen.

In een Green Lease worden duurzaamheidsmaatregelen vastgelegd, inclusief de toewijzing/verdeling van kosten, baten en risico's. De duurzaamheidsmaatregelen moeten zowel voor de huurder als voor de verhuurder gedurende de gehele huurtermijn meetbaar en controleerbaar zijn.

6 Bijlage

Green Lease artikel Tijdschrift voor Huurrecht bedrijfsruimten, oktober 2011

De intrede van 'green lease' op de Nederlandse vastgoedmarkt?

Inzicht in de 'groenheid' van Nederlandse huurovereenkomsten

mw. ir. E. Quispel en mw. mr. drs. C.F.J. Heemskerk

De intrede van ‘green lease’ op de Nederlandse vastgoedmarkt?

Inzicht in de ‘groenheid’ van Nederlandse huurovereenkomsten

*mw. ir. E. Quispel en mw. mr. drs. C.F.J. Heemskerk**

1. Inleiding

Duurzame of verduurzaamde gebouwen dienen idealiter ook duurzaam te worden gebruikt en beheerd. In landen als Australië, de Verenigde Staten en Groot-Brittannië is met het duurzaam gebruik en beheer van gebouwen de nodige ervaring opgedaan via het concept ‘green lease’ en deze ontwikkeling gaat gestaag voort. In Nederland komt het gebruik van de green lease of de ‘groene huurovereenkomst’ op de vastgoedmarkt op gang, zij het dat de toepassing daarvan tot op heden vaker lijkt plaats te vinden bij kantoorruimte dan bij winkelruimte. Wij noemen bijvoorbeeld de Rijksgebouwendienst die duurzame criteria heeft opgesteld welke door gebruikers van rijksgebouwen bij de aanhuur in acht genomen moeten worden.¹ Voorts verschijnen zo nu en dan berichten in de media over partijen die tot duurzame huur hebben besloten. Wij doelen onder meer op de onlangs door Triodos Vastgoedfonds N.V. overeengekomen (tienjarige) groene huurovereenkomst met GasTerra B.V. waarbij een gebouw in Groningen wordt gerenoveerd van energielabel G tot A+ en bindende afspraken worden gemaakt om het gebouw blijvend duurzaam te gebruiken.²

De bekendheid met green lease neemt snel toe, maar is nog niet wijdverspreid. Bovendien biedt het huurrecht nog weinig aanknopingspunten om duurzaamheid af te dwingen en is er nog geen standaard groene huurovereenkomst ontwikkeld waardoor de uitwerking van een groene huurovereenkomst nog grote verschillen kent. In dit artikel lichten wij toe hoe duurzaamheid tot nu toe wordt verankerd in de huurovereenkomst. Hoe ver is de Nederlandse vastgoedmarkt en welke juridische issues komen wij momenteel tegen? Zijn er al volwaardige groene huurovereenkomsten of staat de ontwikkelingen hieromtrent nog in de kinderschoenen?

In het onderstaande zullen wij achtereenvolgens ingaan op de vraag wat een groene huurovereenkomst inhoudt, op welke wijze de verduurzamingsinvesteringen en de voordelen die daarmee worden behaald tussen de verhuurder en de huurder kunnen worden verdisconteerd, de onderwerpen waarop een green lease kan zien, de mogelijkheden om green lease bepalingen af te dwingen en het feit dat de wens tot duurzame huisvesting momenteel veelal afkomstig is van de huurder. Tot slot sluiten wij af met een korte conclusie.

2. Wat houdt een green lease in?

Omschrijving c.q. definitie green lease

Een (internationaal) gangbare omschrijving c.q. definitie van een green lease is een ‘prestatiegerichte’ huurovereenkomst waarin de verhuurder en de huurder afspraken vastleggen over het duurzaam gebruik en de duurzame exploitatie van een gebouw. De groene huurovereenkomst bevat afspraken die erop gericht zijn bepaalde energiebesparingen en milieutechnische doelstellingen te behalen waarbij de verhuurder en de huurder idealiter gezamenlijk de verantwoordelijkheid tot nakoming daarvan dragen. Met prestatiegericht wordt bedoeld dat de gemaakte afspraken meetbaar zijn, zodat nagegaan kan worden of bepaalde doelstellingen zijn behaald. Voorbeelden van duurzame afspraken zijn concrete afspraken over de hoogte van de energiebesparingen (bijvoorbeeld in kilowattuur), de hoogte van het voordeel dat beide partijen naar aanleiding van de energiebesparingen toebedeeld krijgen en de wijze waarop/frequentie waarmee het dagelijks onderhoud van het gebouw en de installaties dient plaats te vinden. Wij komen verderop in dit artikel nader op dergelijke afspraken terug. Bij voorkeur zijn de afspraken in een green lease erop gericht om een gelijkmatige verdeling van de kosten, baten en risico’s te bewerkstelligen, zodat zowel de verhuurder als de huurder tot de duurzame exploitatie en het duurzaam gebruik van het gebouw worden aangezet.

Het duurzaam gebruik van het gehuurde is afhankelijk van individuele afspraken

Het duurzaam gebruik van het gehuurde is in hoofdzaak afhankelijk van de wederzijdse bereidheid van de verhuurder en huurder om hierover nadere afspraken te maken. Zo-

* Elsbeth Quispel is werkzaam als Head of Sustainability bij Jones Lang LaSalle B.V., Carolien Heemskerk is werkzaam als advocaat bij Houthoff Buruma.

1. ‘Criteria voor duurzaam inkopen van huur en aankoop van kantoorgebouwen’, versie 1.3, 15 februari 2010, ontwikkeld door Agentschap NL in opdracht van het (toenmalige) Ministerie van VROM.
2. ‘Triodos financiert herontwikkeling pand door verduurzaming’, <http://www.propertynl.com/producten-old/nieuwsbrief/default.asp?id=32198>, 3 juni 2011.

als in de inleiding is aangegeven, biedt het huurrecht (nog) weinig handvatten om duurzaam gebruik van het gehuurde af te dwingen. Er zijn slechts enkele bepalingen die met duurzaam gebruik in verband gebracht kunnen worden. Zo biedt art. 7:243 BW een huurder van woonruimte de mogelijkheid om – tegen betaling van een evenredige huurverhoging – de verhuurder te dwingen tot het nemen van bepaalde energiebesparende verbeteringen (waaronder de isolatie van de gevel, het dak en de vloeren en het vervangen van de verwarmingsketel), maar eenzelfde bepaling voor huurders van 290- en 230a-bedrijfsruimte ontbreekt. Daarnaast kan de verhuurder op grond van art. 7:220 BW een redelijk voorstel doen om het gehuurde te renoveren en daarbij duurzame voorzieningen te treffen, maar dit geeft nog geen zekerheid dat het gehuurde door de huurder na de renovatie ook daadwerkelijk op duurzame wijze wordt gebruikt. Daarvoor zullen ook – al dan niet in het kader van de renovatie – aanpassingen moeten worden gedaan in de bestaande of nieuwe huurovereenkomst al naar gelang de wijze waarop de renovatie plaatsvindt.³ Voorts bevatten ook de standaard modellen, zoals het ROZ-model voor woon-, winkel- en kantoorruimte (hierna: het ROZ-model), (nog) geen standaard green lease bepalingen. De vraag hiernaar is echter groeiende, mede omdat standaardbepalingen de onderlinge vergelijkbaarheid tussen duurzaam en regulier vastgoed vergroten, hetgeen de onderhandelingen met de huurder, de financierbaarheid en de waardebepaling van het vastgoed vereenvoudigt.⁴ Daarom is onze verwachting dat de ontwikkeling van standaard green lease bepalingen niet lang meer op zich zal laten wachten.

Vormgeving green lease

Qua vormgeving kan bij het opstellen van een groene huurovereenkomst, mede afhankelijk van het karakter van de afspraken, aan verschillende methoden worden gedacht. Zo kunnen de duurzaamheidsafspraken tussen de verhuurder en de huurder worden vastgelegd in een intentieovereenkomst bij de huurovereenkomst. Het gebruik van een intentieovereenkomst ligt voor de hand als de verhuurder en de huurder meer vrijblijvende afspraken wensen te maken omtrent het duurzaam gebruik van het gehuurde. Daarnaast kan een allonge bij de (bestaande) huurovereenkomst worden gesloten of kan worden gekomen tot een geheel nieuwe huurovereenkomst waarin green lease bepalingen geïntegreerd zijn. Met name als voor duurzaamheidsafspraken met een meer verplichtend karakter wordt gekozen, zal één van deze twee laatstgenoemde mogelijkheden uitkomst bieden.

3. Verdiscontering van de kosten van verduurzamingsmaatregelen en de daarmee behaalde voordelen

Een belangrijk vraagstuk dat bij het aangaan van een green lease speelt, is de wijze waarop de kosten van de verduurzamingsmaatregelen en de voordelen die deze opleveren in de vorm van gerealiseerde besparingen tussen de verhuurder en de huurder worden verdisconteerd. Hierbij komt het probleem van de zogenaamde 'split incentive' aan de orde. Dit probleem houdt, kort gezegd, in dat de verhuurder in het overgrote deel van de gevallen verantwoordelijk is voor de verduurzamingsinvesteringen, maar daarvan in beginsel niet de financiële voordelen geniet. Deze komen doorgaans ten goede aan de huurder, daar de huurder de energielasten draagt die lager worden door de verduurzamingsmaatre-

gelen. In dit verband merken wij nog op dat het energieverbruik (verwarming en elektra) de grootste kostencomponent (45%) van de door de verhuurder aan de huurder in rekening te brengen servicekosten vormt. Binnen kantoorgebouwen is dit aandeel in de regel zelfs groter vanwege de klimaatinstallaties (43%) en de verlichting (22%). Vanuit een duurzame benadering ligt het derhalve voor de hand om op deze onderdelen besparingen te realiseren. In de markt heeft men voor het probleem van de 'split incentive' oplossingen proberen te vinden waarbij de verhuurder voor de verduurzamingsmaatregelen wordt gecompenseerd. In het onderstaande worden hiervan drie voorbeelden genoemd.

In de eerste plaats kan de verhuurder met de huurder overeenkomen dat de huurder een vaste opslag – welke gerelateerd is aan de verwachte energiebesparing en eventueel de rendementseis van de verhuurder – bovenop de huurprijs betaalt ter compensatie van de initiële investering in verduurzaming door de verhuurder. Idealiter zijn de totale huisvestingslasten van de huurder na de verduurzaming lager of op zijn minst gelijk aan die van voor de verduurzaming, doordat de gerealiseerde energiebesparing groter is dan of even groot is als de te betalen vaste opslag. De vaste opslag stelt de verhuurder in staat om de initiële investering gedurende (maximaal) de looptijd van de huurovereenkomst terug te verdienen. Het nadeel van deze vorm van compensatie is dat de wederzijdse prikkel in de bedoelde prestatiegerichte huurovereenkomst beperkt is. De verhuurder draagt immers niet het risico of de beoogde energiebesparing inderdaad wordt gerealiseerd. Slechts de huurder is hiervoor verantwoordelijk. Deze compensatievorm is derhalve bovenal verhuurdersvriendelijk, met name als de gerealiseerde besparing lager uitvalt dan de vaste opslag.

In de tweede plaats, bij wijze van variatie op de hiervoor genoemde compensatievorm, kan een verdeelsleutel worden afgesproken voor de eventuele (extra) kosten vanwege tegenvallende energiebesparingen. De huurder betaalt eveneens een vaste opslag op de huurprijs, maar indien de hoger dan verwachte energiekosten de vaste opslag overschrijden, delen de verhuurder en de huurder de extra kosten. Dit kan – zoals momenteel wel gebeurt – plaatsvinden in een 50%-50% verhouding, maar uiteraard ook in een andere verhouding. In ieder geval wordt hiermee beter gestimuleerd dat zowel de verhuurder als de huurder zich inspannen om de beoogde energiebesparing te bewerkstelligen.

In de derde plaats – en deze compensatievorm verdient naar ons oordeel de voorkeur – kunnen de opbrengsten en risico's van het verduurzamen van een gebouw op geheel variabele wijze worden verdeeld tussen huurder en verhuurder afhankelijk van de daadwerkelijk gerealiseerde energiebesparingen. Op deze manier wordt een (groter) wederzijds belang bij energiebesparing gecreëerd, hetgeen de prikkel bij zowel de huurder als de verhuurder om het gebouw duurzaam te gebruiken én duurzaam te exploiteren bevordert. Deze, in onze ogen meest volwaardige, wijze van compenseren, biedt aan de huurder onder meer als voordeel dat hij ervan is verzekerd dat zijn huisvestingslasten niet zullen stijgen in het geval van tegenvallende besparingen op de energiekos-

3. Renovatie kan immers al naar gelang de omstandigheden plaatsvinden met instandhouding of met beëindiging van de huurovereenkomst.
4. 'Duurzaamheid standaard opnemen in huurovereenkomsten', www.vastgoedjournaal.nl, 23 juni 2011.

ten doordat het gebouw minder duurzaam blijkt te zijn dan bij het ontwerp is vastgesteld. Voorts heeft de verhuurder de zekerheid dat hij zijn meerinvesteringen (eerder) terugverdient, zij het dat de terugverdientermijn afhankelijk is van de feitelijke energiebesparing. Essentieel is wel dat concrete en meetbare afspraken worden gemaakt welke vervolgens worden gemonitord. Bovendien is openheid over de belangen en doelstellingen van de verhuurder en de huurder benodigd. In verband met de onbekendheid over bijvoorbeeld de daadwerkelijke energiebesparingen die met duurzame installaties kunnen worden gerealiseerd, moet voorts, bijvoorbeeld na een eerste jaar, een evaluatie met een aansluitende verrekening plaatsvinden en kunnen vervolgens aan de hand van meetgegevens aangepaste afspraken voor de komende termijn worden vastgesteld.

Naast, of in combinatie met, een vorm van green lease, is de zogeheten 'energy service company' ('Esco') steeds vaker een middel om verduurzaming te realiseren. De Esco neemt – als derde betrokken partij – de gehele energie-exploitatie van het gebouw over en doet de initiële investering in bijvoorbeeld duurzame installaties of het verduurzamen van de huidige installaties. De opbrengst van deze installaties, in de vorm van bespaarde energie of in het gebouw geproduceerde duurzame energie komen ten goede van de Esco. De verhuurder verlegt hiermee het risico van de verduurzamingsinvestering naar de Esco. De huurder betaalt de afgesproken huurprijs en overige servicekosten aan de verhuurder en de energiekosten aan de Esco. De verhuurder en de huurder dienen zich hierbij wel te realiseren dat juridische complicaties kunnen voorkomen. Voor bepaalde zaken is de Esco immers verantwoordelijk en op voorhand zal goed moeten worden doordacht en contractueel vastgelegd wie welke partij in geval van nalatigheden kan en moet aanspreken.

4. Onderwerpen waarop green lease bepalingen kunnen zien

Naast afspraken over de verdiscontering van de verduurzamingsinvesteringen en de voordelen die daarmee behaald worden, kunnen nog andere soorten green lease bepalingen in een huurovereenkomst worden opgenomen. Of daarvoor een regeling wordt getroffen, hangt af van de wensen van partijen en de aard van het gebouw. Het opstellen van een groene huurovereenkomst wordt daarmee in beginsel maatwerk. Inmiddels kunnen wel al enkele 'standaard' onderwerpen worden onderscheiden. In de literatuur is hier reeds de nodige aandacht aan besteed.⁵ Volledigheidshalve zullen wij in dit artikel enkele voor de hand liggende bepalingen de revue laten passeren met betrekking tot de onderhoudscontracten en het plaatsen van tussenmeters, het aanbrenge en verwijderen van veranderingen en toevoegingen, afvalbeheer, de handleiding duurzaamheid en het houden van een 'milieu audit'.

De onderhoudscontracten en het plaatsen van tussenmeters

Indien de verhuurder ingevolge de bepalingen in de huurovereenkomst verantwoordelijk is voor het aangaan van de (onderhouds)contracten met de leveranciers van energie, water en gas, dan kan hij besluiten om alleen te contracteren met leveranciers van groene energie. Er behoeven dan in beginsel geen specifieke afspraken met de huurder te worden gemaakt. Indien niet de verhuurder, maar de huurder verantwoordelijk is voor het sluiten van de betreffen-

de onderhoudscontracten – hetgeen het uitgangspunt is van het ROZ-model – dan kan in overleg met de huurder in de huurovereenkomst een bepaling worden opgenomen dat het de huurder alleen geoorloofd is om van groene leveranciers af te nemen. Voorts kan de verhuurder in geval van een bedrijfsverzamelgebouw en indien het gehuurde hier nog niet van is voorzien, overgaan tot het plaatsen van tussenmeters, zodat – onder het motto: 'meten is weten' – het individuele energiegebruik van het gehuurde inzichtelijk wordt en als basis kan dienen voor het maken van nadere afspraken met de huurders.

Het aanbrenge en verwijderen van duurzame veranderingen en toevoegingen

Ingevolge art. 7:215 lid 1 BW heeft de huurder de schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig om veranderingen of toevoegingen aan het gehuurde aan te brengen. Dit met uitzondering van veranderingen en toevoegingen die aan het einde van de huurovereenkomst weer eenvoudig zijn te verwijderen. In de huurovereenkomst kan ten aanzien van dit vereiste bij voorbaat worden bepaald dat geen toestemming door de verhuurder zal worden verleend voor c.q. dat de huurder zich onthoudt van veranderingen en toevoegingen die een negatief effect hebben op het duurzaam gebruik van het gehuurde en/of het gebouw waarin het gehuurde is gelegen. Daarnaast kan worden bepaald dat de huurder de veranderingen en toevoegingen uitsluitend realiseert met duurzame materialen, waarbij de verhuurder al dan niet kan besluiten om de huurder (deels) in de extra kosten te compenseren die deze werkwijze met zich brengt. Desgewenst kan overeengekomen worden dat deze verplichtingen tevens gelden voor de verhuurder.

Het uitgangspunt van art. 7:216 lid 1 BW is dat de huurder bij het einde van de huur de veranderingen en toevoegingen waarvoor hij toestemming van de verhuurder heeft verkregen, niet ongedaan behoeft te maken. Dit is echter geen verplichting. De huurder kan er op grond van art. 7:216 BW ook voor kiezen om de aangebrachte veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huurovereenkomst wel te verwijderen. In het kader van duurzaamheid kan in dit verband worden afgesproken dat de huurder van deze laatste mogelijkheid geen gebruik maakt, opdat de duurzaam aangebrachte veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huurovereenkomst behouden blijven en derhalve geen verspilling van materialen plaatsvindt. Min of meer hetzelfde kan gelden voor de situatie dat er gebruik wordt gemaakt van het ROZ-model. Hierin is voor wat betreft aangebrachte veranderingen en toevoegingen opgenomen dat de huurder deze, tenzij partijen anders zijn overeengekomen, aan het einde van de huurovereenkomst dient te verwijderen. Op deze bepaling kan in de huurovereenkomst een uitzondering worden gemaakt die ertoe strekt dat veranderingen en toevoegingen die het duurzaam gebruik van het gehuurde ten goede komen, bij het einde van de huur door de huurder in het gehuurde achtergelaten moeten worden.

5. Zie D.J. Gondrie en W. Raas, 'Green lease komt nog nauwelijks voor', *Vastgoedmarkt*, februari 2011, p. 26, D.N. Broerse en A.M. Meijvogel, 'Green leases in Nederland', *Vastgoedrecht* 2010, nr. 4, p. 99, M.Y.C.L. de Wit, 'Duurzaam ontwikkelen en exploiteren van vastgoed', *Bouwrecht*, 2009, 187, p. 1012.

Afhankelijk van de situatie en door welke partij de aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn bekostigd, kan nog worden bepaald dat de huurder de veranderingen en toevoegingen mag overdragen aan een opvolgend huurder of dat de huurder voor de betreffende veranderingen of toevoegingen een compensatie ontvangt van de verhuurder. Dit is met name relevant in het geval er gebruik wordt gemaakt van het ROZ-model. In dit model wordt namelijk afgeweken van art. 7:216 lid 3 BW dat ervan uitgaat dat de huurder steeds een vergoeding kan vragen voor de met toestemming van de verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen (voor zover art. 6:212 BW met betrekking tot onrechtvaardigde verrijking dit toestaat).

Afvalbeheer

In de huurovereenkomst kunnen nadere afspraken worden gemaakt omtrent het afvalbeheer. In de eerste plaats zou de verhuurder de verplichting op zich kunnen nemen om te voorzien in een goede mogelijkheid tot afvalscheiding. In de tweede plaats kunnen met de huurder afspraken worden gemaakt over het in kaart brengen en eventueel terugbrengen van de afvalproductie. Dit is vanzelfsprekend met name relevant indien veel en/of milieuvriendelijk afval door de huurder wordt geproduceerd.

Handleiding duurzaamheid

Wat ons betreft is het aan te bevelen dat de verhuurder en de huurder, als zij tot een green lease besluiten, beginnen met het opstellen van een zogenaamde 'handleiding duurzaamheid' waarin de uitgangspunten zijn opgenomen die worden gehanteerd ten aanzien van de duurzame exploitatie en het duurzaam gebruik van het gebouw. De verhuurder en de huurder worden hierdoor min of meer gedwongen om grondig na te denken over de doelstellingen die de verhuurder met het gebouw wil behalen en de wijze waarop de huurder hieraan bij kan dragen. In de handleiding duurzaamheid kunnen onder meer de energieprestaties en de duurzame kenmerken van het betreffende gebouw worden opgenomen en hetgeen wordt verstaan onder het duurzaam gebruik van het gehuurde en de duurzame exploitatie. Tevens kan worden toegevoegd welke doelen de verhuurder en de huurder in de toekomst op het gebied van duurzaamheid met het gebouw voor ogen hebben. De handleiding duurzaamheid kan bij aanvang van de huurovereenkomst aan de huurder worden verstrekt. Eventueel kan hierbij, indien van toepassing, een combinatie worden gemaakt met het huishoudelijk reglement of kan in laatstgenoemd document worden opgenomen dat de verhuurder nog voornemens is om een handleiding duurzaamheid op te stellen. Voorts is van belang dat in de huurovereenkomst wordt bepaald of de handleiding duurzaamheid al dan niet verplicht moet worden nageleefd.

Milieu audit

Om het duurzaam gebruik van het gebouw te monitoren, zou de verhuurder, eventueel op verzoek van de huurder, van tijd tot tijd (bijvoorbeeld jaarlijks of tweejaarlijks) onderzoek kunnen doen in de vorm van een 'milieu audit' en in dit verband gegevens op kunnen vragen bij de huurder, welke de huurder dan verplicht is te verstrekken. Indien uit deze gegevens blijkt dat het gehuurde niet duurzaam wordt gebruikt of dat hier verbeteringen in kunnen worden aangebracht, kunnen eventueel nadere maatregelen (al dan niet op kosten van de huurder) worden overeengekomen. Hierbij speelt uiter-

aard wel de vraag in hoeverre de verhuurder de huurder kan dwingen om een regeling te treffen.

5. Mogelijkheden om green lease bepalingen af te dwingen

Momenteel worden de eerste ervaringen opgedaan met het toepassen van green lease bepalingen in huurovereenkomsten. Daarbij komt ook de vraag op in hoeverre de huurder de verhuurder kan dwingen om duurzame voorzieningen in het gehuurde aan te brengen.

Wij verwijzen in dit kader naar een interessant arrest van het hof 's-Hertogenbosch van 21 september 2010, *LJN BO0177*, waaruit een eerste indicatie volgt dat het goed onderhouden van een zaak tevens betekent dat rekening gehouden dient te worden met duurzaamheid. In dit arrest kwam de vraag aan de orde of een cv-ketel die bij aanvang van de huurovereenkomst 31 jaar oud was, een gebrek vormde in de zin van art. 7:204 lid 2 BW. Art. 7:204 lid 2 BW definieert een gebrek als: *'Een staat of eigenschap van de zaak of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft'*. Het gaat derhalve, kort gezegd, om de beperking van het huurgenot dat de huurder op grond van de huurovereenkomst mocht verwachten. Het hof vond dat er in het onderhavige geval sprake was van een gebrek ongeacht of de cv-ketel in orde was conform de normen van een laagrendementsketel uit 1974. Het hof oordeelde dat het algemeen bekend is dat de levensduur van een cv-ketel ongeveer vijftien jaar is en dat moderne ketels aanzienlijk goedkoper in gebruik zijn. In geval van een 30 jaar oude ketel zijn de stookkosten veel hoger dan een huurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de huurovereenkomst betrekking heeft. In lijn met dit arrest zou kunnen worden gesteld dat verzuim aan de zijde van de verhuurder met betrekking tot het treffen van bepaalde (essentiële) duurzame voorzieningen welke de huurder wel had mogen verwachten, kan worden aangemerkt als een gebrek. Het kan de huurder derhalve lonen om een beroep op de gebrekenregeling te doen. Het staat uiteraard niet op voorhand vast dat de weigering van de verhuurder om bepaalde duurzame voorzieningen te treffen, een gebrek is in de zin van art. 7:204 lid 2 BW. Of bijvoorbeeld het niet verstrekken van een handleiding duurzaamheid of het niet houden van een milieu audit – als dit niet met zoveel woorden in de huurovereenkomst is bepaald –, moet worden beschouwd als een gebrek, is nog onderwerp van discussie. Een handleiding duurzaamheid en een milieu audit geven weliswaar de duurzame kenmerken van het gehuurde en de bijbehorende prestaties weer, maar betoogd kan worden dat het huurgenot van de huurder door het ontbreken van deze documenten in beginsel niet (direct) wordt aangetast. Hierbij kan een vergelijking worden gemaakt met het ontbreken van een energielabel bij de huurovereenkomst, waarvan eveneens niet met zekerheid kan worden gezegd of dit kan worden aangemerkt als een gebrek.⁶ Daarnaast kan de verhuurder (voor zover het niet gaat om woonruimte) bij het aangaan van de huurovereenkomst

6. Zie J.S.O. den Houting, 'Hoe energiezuinig is het gehuurde?', *TvHB* 2007, nr. 6, p. 196.

ook expliciet met de huurder overeenkomen dat het ontbreken van bepaalde documenten of het niet verrichten van bepaalde inspanningen, geen gebrek vormt.

Voorts is, als een parallel wordt getrokken met het treffen van energiebesparende maatregelen ex art. 7:243 BW, nog het volgende van belang. Een huurder van woonruimte kan, als gezegd, krachtens art. 7:243 BW de verhuurder verplichten om bepaalde energiebesparende maatregelen te treffen. Deze bepaling – die niet geldt voor de huurders van bedrijfsruimte – is in de wet opgenomen, aangezien het, naar het oordeel van de wetgever, voor een huurder lastig is om energiebesparende verbeteringen in overleg met de verhuurder aan te brengen. Energiebesparende maatregelen kunnen, aldus de wetgever, in de regel niet worden afgedwongen via de gebrekenregeling.⁷ Op grond hiervan is het aannemelijk dat ook duurzame voorzieningen – ongeacht of deze moeten worden aangebracht in woon- of bedrijfsruimte – niet steeds via de gebrekenregeling kunnen worden gerealiseerd. Het aanbrengen van duurzame voorzieningen ligt immers in het verlengde van of vertoont zelfs overlap met het treffen van energiebesparende maatregelen.

Wij raden huurders aan om in geval van een geschil omtrent duurzame maatregelen steeds een beroep te doen op de gebrekenregeling. Dit zou onder omstandigheden tot positieve resultaten kunnen leiden. Verhuurders dienen te onthouden dat bij een goed onderhouden zaak bepaalde rendementseisen in acht genomen moeten worden, maar het lijkt erop dat dit niet betekent dat altijd aan de hoogste duurzaamheidsstandaarden dient te worden voldaan. Bovendien kunnen bij het aangaan van de huurovereenkomst desgewenst uitzonderingen worden gemaakt of verwachtingen worden concreetiseerd, zodat onduidelijkheid wordt voorkomen. De mate van afdwingbaarheid van de green lease bepalingen zal mede afhangen van de precieze formulering die in de huurovereenkomst ten aanzien van de verschillende artikelen wordt gebezigd. De naleving van algemene en/of relatief vrijblijvende green lease bepalingen zal immers minder goed kunnen worden gewaarborgd dan de naleving van uitgebreide en specifieke green lease bepalingen. Bij specifieke bepalingen, ligt het eerder voor de hand dat het niet nakomen daarvan kan worden aangemerkt als een toerekenbare tekortkoming op grond waarvan nakoming en/of schadevergoeding kan worden gevorderd.

In dit kader wijzen wij er tot slot nog op dat er eventueel sancties aan het niet naleven van green lease bepalingen kunnen worden verbonden. Indien gebruik wordt gemaakt van het ROZ-model is hier in beginsel al rekening mee gehouden, daar de verhuurder bij niet-naleving door de huurder een beroep zou kunnen doen op de algemene boetebepaling uit de algemene bepalingen.⁸ Desgewenst kan deze bepaling wederkerig worden gemaakt, zodat ook de huurder hierop een beroep kan doen als de verhuurder de green lease bepalingen niet naleeft.

6. De wens tot duurzame huisvesting is momenteel veelal afkomstig van de huurder

Gelet op de huidige marktomstandigheden – welke als een 'huurdersmarkt' kan worden betiteld – is de wens tot duurzame huisvesting in meerdere gevallen afkomstig van de huurder. Naast de gebruikelijke locatie- en bereikbaarheidseisen (per openbaar vervoer en auto) is duurzaamheid

een element dat steeds specifiek door de huurder wordt opgenomen in zijn eisenpakket.

Verhuurders zijn momenteel bereid om huurders tot op een bepaalde hoogte tegemoet te komen in hun duurzaamheidswensen, maar grootschalige verduurzamingsmaatregelen nemen zij meestal niet. De planningshorizon van de verhuurder strekt hiertoe niet altijd ver genoeg en/of het ontbreekt de verhuurder aan financiële middelen. In sommige gevallen acht de verhuurder de risico's te groot om duurzaamheidsinvesteringen te doen vanwege de onzekerheid omtrent de uiteindelijk te behalen financiële winst. Het resultaat is dat de verduurzaming die plaatsvindt een stap in de goede richting betreft, maar zeker niet in alle gevallen het hoogst haalbare is.

Dit is jammer aangezien – afhankelijk van de situatie en het gekozen ambitieniveau – de besparingen die behaald kunnen worden met een duurzaam gerealiseerd gebouw dat tevens duurzaam wordt gebruikt, oplopen tot meer dan 50% in vergelijking met een conventioneel gebouw dat op generlei wijze duurzaam wordt gebruikt. Bovendien kunnen het gebruik van groene energie en efficiënte installaties respectievelijk een 30% en 10% lagere CO₂-uitstoot opleveren.⁹

Voorts maakt onderzoek duidelijk dat duurzaamheid wel degelijk invloed heeft op de huurniveaus in de Nederlandse kantorenmarkt. Gebleken is dat onzuinige, 'niet-groene' kantoorgebouwen gemiddeld een 6,5% lagere huurprijs realiseren dan vergelijkbare 'groene' kantoorgebouwen.¹⁰ De waarde-impact van duurzaamheid op vastgoed wordt in onze optiek door meerdere factoren bepaald. Naast rendement bestaande uit directe kostenvoordelen door energiebesparingsmaatregelen welke, zoals in het voorgaand uiteen is gezet, tussen de verhuurder en de huurder kunnen worden verdeeld, spelen ook de voorkeur van huurders voor een groen gebouw, de toegenomen afschrijffperiode (vanwege de langere levensduur) en de aanscherping van toekomstige wet- en regelgeving (de regels met betrekking tot de energieprestaties van gebouwen worden bijvoorbeeld systematisch aangescherpt) een rol. Een en ander leidt tot een betere verhuurbaarheid en dus een lager leegstandsrisico. De keerzijde is overigens wel dat de hogere gebouwkosten van een duurzaam gebouw vaak gepaard gaan met daaraan gerelateerde hogere onderhoudskosten.

7. Conclusie

Een green lease kan worden omschreven als een prestatiegerichtte huurovereenkomst waarin de verhuurder en de huurder afspraken vastleggen over het duurzaam gebruik en de duurzame exploitatie van een gebouw. De mogelijkheden tot

7. *Kamerstukken II 1997/98*, 26 089, nr. 3, p. 40-41.

8. De algemene boetebepaling houdt in dat de huurder als hij zich niet houdt aan de voorschriften uit de huurovereenkomst en de algemene bepalingen, na in gebreke te zijn gesteld door de verhuurder, een boete verschuldigd is van € 250,00 voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, onverlet het recht van de verhuurder op volledige schadevergoeding voor zover de werkelijke schade de boete overtreft.

9. 'Upstream', Jones Lang LaSalle 2010.

10. N. Kok en M. Jennen, 'De waarde energiezuinigheid en bereikbaarheid, een analyse van de Nederlandse kantorenmarkt', <http://www.agentschapnl.nl/content/rapport-de-waarde-van-energiezuinigheid-en-bereikbaarheid>.

het opnemen van groene bepalingen in huurcontracten worden momenteel verkend. Mede omdat er nog geen standaard groene huurbepalingen bestaan, is bij het opstellen van een green lease veelal sprake van maatwerk waarbij het ROZ-model in meerdere gevallen als basis wordt gebruikt.

Met green lease kunnen aantrekkelijke besparingen worden gerealiseerd. In de meeste gevallen dient wel een oplossing te worden gevonden voor het probleem van de 'split incentive', aangezien het in beginsel de verhuurder is die de verduurzamingsinvesteringen doet en de huurder daarvan de voordelen geniet in de vorm van lagere huisvestingslasten. In de praktijk zijn echter inmiddels oplossingen gevonden waarbij de huurder, al dan niet naar rato van de gerealiseerde energiebesparingen, een opslag op de huur betaalt ter compensatie van de verduurzamingsinvesteringen.

De onderwerpen waarop een green lease verder nog kan zien, zijn divers. Onder meer kunnen afspraken gemaakt worden over welke partij verantwoordelijk is voor de (onderhouds)contracten met leveranciers en of al dan niet tussentijdse veranderingen en toevoegingen, het afvalbeheer, het voorzien in een handleiding duurzaamheid en het houden van een milieu audit. Afhankelijk van de omstandigheden en de exacte formulering die is opgenomen in de huurovereenkomst, kan bij het niet nakomen van de gemaakte afspraken door de huurder in rechte succesvol een beroep worden gedaan op de gebrekenregeling ex art. 7:204 BW e.v.

Wij benadrukken tot slot dat concrete en meetbare bepalingen cruciaal zijn voor het succes van een green lease. Hiervoor is openheid over de belangen en doelstellingen van de verhuurder en de huurder benodigd. In verband met de onbekendheid over bijvoorbeeld de daadwerkelijke energiebesparingen die met duurzame installaties kunnen worden gerealiseerd, kan het voorkomen dat na verloop van tijd en in onderling overleg een herziening van de afspraken tussen de verhuurder en de huurder wenselijk is.

Platform Duurzame Huisvesting

Het Platform Duurzame Huisvesting is een alliantie van branche-, kennis- en koepelorganisaties die een belangrijke rol spelen bij huisvesting in de bestaande utiliteitsbouw, het onderhoud en beheer van gebouwen, het investeren en beleggen in gebouwen en het managen van de gebouwgebonden facilities.

Verbetering van samenwerking in de huisvestingsketen zorgt voor aantoonbare resultaten bij het verduurzamen van de huisvesting.



Divisie NL Energie en Klimaat voert in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het programma 'Energie & Gebouwde Omgeving' uit. Wij bieden professionele marktpartijen en overheden ondersteuning bij energiebesparing, duurzame energie en CO₂-reductie van de gebouwde omgeving.

Dit is een publicatie van:
Agentschap NL
NL Energie en Klimaat
Croeselaan 15
Postbus 8242 | 3503 RE Utrecht
T +31 (0) 88 602 92 00
www.duurzaamvastgoedportal.nl
Agentschap NL | november 2011

Hoewel deze publicatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld kan Agentschap NL geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele fouten.

Agentschap NL is een agentschap van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. Agentschap NL voert beleid uit voor diverse ministeries als het gaat om duurzaamheid, innovatie en internationaal.

Agentschap NL is hét aanspreekpunt voor bedrijven, kennisinstellingen en overheden. Voor informatie en advies, financiering, netwerken en wet- en regelgeving.