

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 ongerechtvaardigde 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.