



climate change and  
sustainable development



# **Green Leases**

**(of, in goed Belgisch, Groene Huur/Bail Vert)**

**Rudy Nauwelaerts**  
**Vennoot Stibbe**  
**15 december 2009**



Stibbe in association with  
Herbert Smith and Gleiss Lutz

# Inhoud

- 1. Definitie Green Lease**
- 2. Green Lease – Worldwide**
- 3. Green Lease in het rechtsverkeer – factoren die aanleiding geven tot debat**
- 4. Wettelijk kader**
- 5. Groene Huur in België?**
- 6. Enkele kritische noten van een praktijkjurist**

# Definitie Green Lease 1/2

Huurovereenkomst met al dan niet bindende bepalingen die de verhuurder én de huurder van een gebouw ertoe aanzetten om de impact van het gebouw en zijn gebruikers op het milieu te verminderen.

# Definitie Green Lease 2/2

- Huurovereenkomst: zowel gemeenrechtelijke huur, huur hoofdverblijfplaats als handelshuur
- Gebouw: zowel bestaand als nieuw
- Impact: wordt beïnvloed door eigenschappen gebouw en gedrag gebruikers

**Duurzame gebouwen zonder aangepast gedrag hebben weinig of geen zin.**

# Green Lease – Worldwide 1/7

## Australië: Pionier (1997)

- Initiatief komt uit de publieke sector
- In een huurovereenkomst wordt een **Green Lease Schedule** opgenomen
- Dit schema bevat bindende bepalingen voor verhuurder en huurder met betrekking tot de energieprestatie van het gebouw (bv. Milieucomité, Plan voor het milieubeleid van het gebouw, etc.)
- Strengere verplichtingen voor de verhuurder: *“Tenant driven, Tenant biased”*
- Uniformiteit van alle afgesloten huurovereenkomsten
- Het gebouw wordt gewaardeerd aan de hand van een score bepaald door het *Australian Building Greenhouse Rating (ABGR)*

# Green Lease – Worldwide 2/7

## Verenigde Staten van Amerika

- Overheid heeft een voortrekkersrol:
  - alle huurovereenkomsten van federale overheidsgebouwen bevatten duurzame bepalingen
  - een aanzienlijk aantal Amerikaanse staten eisen dat hun openbare gebouwen een certificaat hebben
- Enorme diversiteit aan waarderingsmechanismen voor gebouwen:

Gebouwen worden gewaardeerd bijvoorbeeld via het **LEED** (*Leadership in Energy and Environmental Design*) programma:

  - richtlijnen met betrekking tot het oprichten en renoveren van gebouwen;
  - het gebouw krijgt een certificaat: goud-zilver-platinum.
- Andere certificatie: bijvoorbeeld *Energy Star*, *Green Globes system*,...

# Green Lease – Worldwide 3/7

## Verenigde Staten van Amerika

- In de Verenigde Staten bestaat een grotere vraag naar Green Leases:
  - verhuurders en huurders beseffen de economische voordelen van een Green Lease: “*The color of money is green*”
  
- Modelcontracten :
  - *Building Owners and Management Association (BOMA)* heeft een standaardcontract ontwikkeld:
    - bepalingen die de huurder ertoe aanzetten afval te recycleren, het waterverbruik te verminderen, milieuvriendelijke installaties te gebruiken,...
    - verhuurder ziet toe op de naleving van deze bepalingen

# Green Lease – Worldwide 4/7

## UK

- Anno 2007, oprichting van een werkgroep in Londen, bestaande uit vertegenwoordigers van de publieke en private sector met als doel de duurzaamheid en de CO<sub>2</sub>-uitstoot van gebouwen te verbeteren: *The Better Building Partnership (BBP)*
- De **BBP** heeft een werkinstrument (*Toolkit*) gepubliceerd met aanbevelingen, modelclausules en een *Memorandum of Understanding*
- Deze werkgroep werd in het leven geroepen met het oog op de verwezenlijking van de doelstellingen van voormalig burgemeester Livingstone van Londen om de CO<sub>2</sub> uitstoot tegen 2025 met 60% terug te dringen

# Green Lease – Worldwide 5/7

## UK

- Vanaf april 2010: **Carbon Reduction Commitment:**
  - een verplicht trading systeem waarbij de overheid een vastgestelde hoeveelheid emissierechten zal verdelen aan bedrijven, die bij het overschrijden van een vooropgestelde hoeveelheid rechten kunnen bijkopen of in geval van overschot aan andere bedrijven kunnen verkopen
  - Uitgangspunt van emissiehandel is dat bedrijven altijd de goedkoopste optie zullen kiezen bij de keuze tussen het zelf terugbrengen van hun emissies of het aankopen van emissierechten
- De gebouwen worden gewaardeerd aan de hand van het **BREEAM** programma (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*):
  - wereldwijd de meest gebruikte waarderingsmethode
  - gebouwen worden onderverdeeld in *Pass, Good, Very Good, Excellent*

# Green Lease – Worldwide 6/7

## Continentaal Europa

### Frankrijk

- De implementatie van de Europese Richtlijn met betrekking tot het energieprestatiecertificaat
- Groot maatschappelijk debat in Frankrijk: ***Grenelle de l' Environnement (I et II)***. Grenelle II is een ambitieus plan van President Sarkozy om het energieverbruik in Frankrijk terug te dringen:
  - duurzame technologie
  - natuurbehoud
  - ecotax op wegtransport
- Op het gebied van vastgoed gaat veel aandacht naar isolatie. Volgende normen dienen te worden behaald: “*Très haute Performance Energétique*” (2010), “*Bâtiment Basse Consommation*” (2012) of zelfs “*Bâtiment à énergie passive*” (2020)

# Green Lease – Worldwide 7/7

## Continentaal Europa

### Duitsland

- Weinig informatie bekend met betrekking tot het gebruik van Green Leases op de Duitse markt
- Wel de omzetting van de Richtlijn met betrekking tot het Energieprestatiecertificaat (Energieausweis)

Een huurder wil niet *per se* meer betalen voor een duurzaam gebouw maar zegt wel minder te betalen voor een niet-duurzaam gebouw.

# Green Lease in het rechtsverkeer – factoren die aanleiding geven tot debat 1/12

## Ecologisch bewustzijn

- Vermindering uitstoot broeikasgassen
- Vermindering afval en afvalbeheer
- Fiere aandeelhouders (*sing the gospel*)
- Verbetering kwaliteit van de binnenlucht

# Green Lease in het rechtsverkeer – factoren die aanleiding geven tot debat 2/12

## Economische overwegingen

- *Business-issue*
- Besparing water
- Besparing energie
- Algemene lagere huisvestingskost
- Anticiperen op toekomstige wetswijzigingen die leiden tot extra kosten (belastingen, taksen, hogere verzekeringskost, etc.) (*future proof*)

# Green Lease in het rechtsverkeer – factoren die aanleiding geven tot debat 3/12

## Welzijn

- Verhoging comfort en welzijn op de werkvloer die o.m. leiden tot minder ziekteverzuim en dus tot verhoging productiviteit

# Green Lease in het rechtsverkeer – factoren die aanleiding geven tot debat 4/12

## Corporate social responsibility

- Verbetering imago (zowel ten aanzien van aandeelhouders, personeel, cliënten als markt in het algemeen – *public relations value*)
- Maatschappelijk ondernemen – voorbeeldfunctie

# Green Lease in het rechtsverkeer – factoren die aanleiding geven tot debat 5/12

## Milieuprestatie en groen-niveau gebouw beïnvloedt waarde(ring)

- Hoger (beleggings-)rendement: hogere huur en lager risico?
- Concurrentieel voordeel: duurzaam gebouw ligt beter in de markt, zeker op termijn – sneller huurders?
- Minder *turnover* huurders
- Langere levensduur van het gebouw?

# Green Lease in het rechtsverkeer – factoren die aanleiding geven tot debat 6/12

## Wettelijk kader

### 1. Op Europees vlak

- De Europese Richtlijn van 16 december 2002 betreffende de Energieprestatie van gebouwen (EPB) (*P.B. L 1 van 4 januari 2003*):
  - Deze Richtlijn heeft tot doel het stimuleren van een verbeterde energie-prestatie voor gebouwen en voorziet in 4 verplichtingen voor de Lidstaten:
    - het vaststellen van een methodologie om de energieprestatie van gebouwen te beoordelen
    - het vaststellen – en regelmatig herzien – van minimum-efficiëntie standaarden en deze verplichtend maken voor nieuwe gebouwen of grote renovaties
    - verplicht energieprestatiecertificaat (EPC) bij bouw, verkoop of verhuring van een gebouw
    - het vaststellen van schema's voor de regelmatige inspectie en evolutie koelings- en verwarmingsinstallaties

# Green Lease in het rechtsverkeer – factoren die aanleiding geven tot debat 7/12

- Op 18 november 2009 bereikten de Europese Raad en het Europees Parlement een akkoord met betrekking tot de herziening van de Richtlijn van 16 december 2002 betreffende de energieprestatie van gebouwen:
  - vanaf 2021 moeten alle nieuwe gebouwen en grote renovaties voldoen aan hoge energiebesparingsstandaarden en grotendeels afhankelijk worden van hernieuwbare energie
  - voor overheidsgebouwen geldt dit vanaf 2019 om een voorbeeldrol te vervullen. De overheid dient tevens haar bestaande gebouwen aan te passen tot een “bijna-nulemissie”
  - de juiste normen voor energieverbruik worden per land ingevuld
  - moet nog formeel door de Europese Raad worden goedgekeurd

# Green Lease in het rechtsverkeer – factoren die aanleiding geven tot debat 8/12

## 2. Op Belgisch federaal vlak

- Fiscale stimuli, bv.:
  - artikel 145.24 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen (vermindering voor energiebesparende uitgaven zoals plaatsen van dubbele beglazing, isolatie van daken, etc.)
  - artikel 69 (verhoogde investeringsaftrek)

# Green Lease in het rechtsverkeer – factoren die aanleiding geven tot debat 9/12

## 3. In het Vlaams Gewest

- Decreet van 22 december 2006 houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat (B.S. 27 maart 2007):
  - het nieuwe EPB-Decreet bepaalt de regels die gelden voor de EPB-eisen, de EPB-aangifte en de bijhorende handhavingsmaatregelen. Bovendien legt het Decreet ook het wettelijk kader van de invoering van het energieprestatiecertificaat vast

# Green Lease in het rechtsverkeer – factoren die aanleiding geven tot debat 10/12

- Het energieprestatiecertificaat is verplicht bij verkoop van bestaande woningen en nieuwbouwwoningen
- Ook publieke gebouwen groter dan 1.000m<sup>2</sup> en vaak door het publiek bezocht, moeten sinds januari 2009 over een energieprestatiecertificaat beschikken dat wordt uitgehangen op een voor het publiek zichtbare plaats
- Vanaf 1 januari 2009 moet de huurder van een woning bij het sluiten van een huurovereenkomst een kopie van het certificaat verkrijgen. Het certificaat legt geen isolatie van dak en ramen of een betere verwarmingsinstallatie op, maar het gebrek aan deze voorzieningen zal de score van het gebouw doen dalen en de huurder een idee geven over het hoog energieverbruik
- Ook bij verkoop van niet-residentiële gebouwen zal een energieprestatiecertificaat verplicht worden. De invoering hiervan wordt eerder verwacht eind 2010.

# Green Lease in het rechtsverkeer – factoren die aanleiding geven tot debat 11/12

## 4. Waals Gewest

- Kaderdecreet van 19 april 2007 tot wijziging van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium met het oog op het bevorderen van de energieprestatie van de gebouwen (B.S., 29 mei 2007):
  - CWATUP-E door toevoeging van boek IV betreffende de Energieprestatie-regelgeving
- Vanaf 1 mei 2010 gelden in het Waalse Gewest energieprestatienormen voor nieuwbouw van residentiële gebouwen, kantoorgebouwen en schoolgebouwen

De Waalse Regering stelt de datum vast waarop het energieprestatiecertificaat verplicht wordt bij verkoop – verhuur – verlenen van zakelijke rechten

# Green Lease in het rechtsverkeer – factoren die aanleiding geven tot debat 12/12

## 5. Brussels Hoofdstedelijk Gewest

- Ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement van 7 juni 2007 houdende de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen (B.S. 11 juli 2007)
- De EPB-Richtlijn is vanaf 1 juli 2008 van kracht voor nieuwe gebouwen, gerenoveerde gebouwen en openbare gebouwen met strengere E- en K-waarden dan in Vlaanderen en Wallonië
- De regelgeving rond het energieprestatiecertificaat voor gebouwen die het voorwerp uitmaken van een vastgoedtransactie (verhuring, verkoop, toekenning zakelijk recht en sluiting van onroerende leasingovereenkomsten) wordt ten vroegste 2010 verwacht

# Groene Huur in België? 1/9

## Algemeen

- *Partnership* tussen huurder en verhuurder
- Inhoud bepaald door aard gehuurde ruimten, gehuurd aantal m<sup>2</sup> (hefboom), *multi-tenant vs. single tenant*, nieuw of bestaand gebouw, ligging gebouw (*CBD*, ...), duur overeenkomst, kostenstructuur (Gross vs. Net), ...

# Groene Huur in België? 2/9

## Van lichtgroen tot donkergroen

- Contractuele vrijheid
- *Toolkit van de Better Building Partnership (Aanbevelingen, MOU en voorbeeldclausules)* ([www.betterbuildingspartnership.co.uk](http://www.betterbuildingspartnership.co.uk))
- Australië
- USA

Praktisch: *No one size fits all*

# Groene Huur in België? 3/9

## Van lichtgroen tot donkergroen

### Maatwerk:

- (i) bij een bestaande huurovereenkomst wordt een intentieverklaring met niet-dwingende afspraken als addendum gevoegd
- (ii) er worden dwingende afspraken bij de bestaande huurovereenkomst gevoegd
- (iii) partijen behouden het klassiek, vertrouwd modelcontract en voegen groene bepalingen toe
- (iv) volledig nieuwe huurovereenkomst

# Groene Huur in België? 4/9

## De belangrijkste bepalingen van een groene huur

1. Bepalen van duurzame doelstellingen
  - Gebieden: CO<sub>2</sub>, water, energie, afval, uitrusting, inrichting, vervoer, ...
  - Algemene doelstellingen/Bijzondere doelstellingen
  - Inwerkingtreding: onmiddellijk/op termijn
  - Verbintenissen partijen m.b.t. bekomen/behouden certificaten
  - Afspraken in verband met wijzigingen wettelijke voorschriften

# Groene Huur in België? 5/9

## De belangrijkste bepalingen van een groene huur

### 2. Verbintenissen met het oog op behalen doelstellingen

- “Meten is weten”: meet- en controletechnieken naar verbruik toe
- Delen van de vergaarde informatie
- Jaarlijkse milieu-audit
- Afspraken m.b.t. onderhoudswerken, inrichtings- en verbeteringswerken

# Groene Huur in België? 6/9

## De belangrijkste bepalingen van een groene huur

### 3. Opvolging en controle

- Milieucomité
- Tussenkost deskundige

# Groene Huur in België? 7/9

## De belangrijkste bepalingen van een groene huur

4. Financiële technieken/afspraken die het bereiken van de milieudoelstellingen moeten bevorderen
  - Netto-huur
  - Netto-huur en aanpasbare lasten
  - Bruto-huur
  - Bruto-huur met bonus/malus
  - Investeringsfonds
  - Vrijstelling herinstateeringswerken

# Groene Huur in België? 8/9

## De belangrijkste bepalingen van een groene huur

### 5. Naleving verbintenissen

- Uitvoering ten laste van in gebreke blijvende partij?
- Tijdelijke huurprijsvermindering / huurprijsverhoging?
- Schadevergoeding
- (Bank -) garanties

# Groene Huur in België? 9/9

## Hoe slagen?

- Beter bouwen
- Betere technische installaties
- Betere informatie door betere (uniforme) meetstandaarden
- Betere afspraken
- Beter gedrag

→ Dit alles door middel van *partnership* en meer transparantie

# Enkele kritische noten van een praktijkjurist 1/6

## Netto Huur vs. Bruto Huur: nuttig onderscheid, evolutie?

Netto Huur: alle voordelen van de groene huur (vermindering lasten en welzijn werkvloer) vallen bij de huurder en dus geen *incentive* voor eigenaar om in duurzame maatregelen te investeren?

Bruto Huur: iedere vermindering lasten komt ten goede van de eigenaar zodat er voor de huurder geen *incentive* bestaat om in duurzame maatregelen of milieubewust gedrag te investeren?

- Vormt een netto huur een hindernis om tot een evenwichtige groene huur te komen, omdat operationele uitmuntendheid, energie-efficiëntie en milieuprestatie van het gebouw niet kunnen worden beloond?
- Zit verhuurder in betere “*drivers’ seat*”?

# Enkele kritische noten van een praktijkjurist 2/6

## Duur

- Zal het klassieke model kantoorhuur 3 – 6 – 9 overleven in de groene-huur-wereld?
- Is 9 jaar voldoende en *quid* tussentijdse beëindiging?

# Enkele kritische noten van een praktijkjurist 3/6

## Ingebreke blijven

- Verbod van een uitdrukkelijk ontbindend beding
- Vordering tot gedwongen uitvoering / vordering tot ontbinding
  - Wat kwalificeren de partijen als een zware fout?
- Verband met sancties in andere regelgeving
  - Bij een verhuur zonder energieprestatiecertificaat, kan het Vlaams Energieagentschap de eigenaar van het gebouw een administratieve geldboete opleggen tot maximaal 5.000 €

# Enkele kritische noten van een praktijkjurist 4/6

## Optreden overheid

Cfr. Australië en USA: *Mandates & Incentives* ((i) incentives, credits, rebates, (ii) density bonuses, (iii) faster building permits)

# Enkele kritische noten van een praktijkjurist 5/6

## Rol Property Managers

- Nieuwe taak? Ook bij opvolging – controle?
- Partij groene huurovereenkomst?
- *Fee -model* (vaak afhankelijk van het verbruik energie/algemene lasten)

# Enkele kritische noten van een praktijkjurist 6/6

## Besluit

**Groene-huur-werkgroep waarin alle actoren, overheid inclusief, worden vertegenwoordigd?**