

Van split incentive naar shared incentive?

“Kan de split incentive problematiek bij verduurzaming van verhuurde kantoorgebouwen verminderd worden door aanpassing van wet- en regelgeving en/of beter contracteren?”



Amsterdam School of Real Estate

Opleiding: MRE 2021-203
Datum: 15 oktober 2023
Student: Fabian Stevens
e-mail: fabian_stevens@hotmail.com
begeleider: dr. R. Koolhoven LL.M.
2^e beoordelaar: drs. W.J. van der Post

Voorwoord

U leest de Company Research Paper “Van split incentive naar shared incentive?”, mijn laatste opdracht ter afronding van de Master of Real Estate aan de Amsterdam School of Real Estate.

Als advocaat in het vastgoed sta ik projectontwikkelaars, investeerders, institutionele beleggers, huurders en verhuurders bij. Al deze partijen worden op enige moment geconfronteerd met de duurzaamheid van het kantoor dat ze ontwikkelen, kopen, huren of verhuren. Duurzaamheid speelt een steeds grotere rol in vastgoed. Sinds 1 januari 2023 mogen kantoren zonder een energielabel C of hoger namelijk niet meer gebruikt worden als kantoor. De verwachting is dat de duurzaamheidseisen voor bestaande en nieuwe kantoorgebouwen in de toekomst steeds strenger zullen worden.

Sommige eigenaren van kantoren lijken deze ontwikkeling te negeren. Ondanks daarvoor gewaarschuwd te zijn, sluiten ze huurovereenkomsten af voor kantoren met huurtermijnen langer dan 10 jaar, terwijl de verwachting is dat de kantoren tegen het einde van deze termijn niet meer zullen voldoen aan wet- en regelgeving. Ook wordt er in zulke gevallen onvoldoende voorgesorteerd op de mogelijkheid om maatregelen te treffen om alsnog aan de vereisten te voldoen. Het is makkelijker om simpel de ‘assets’ te verkopen ergens voordat de nieuwe eisen in werking treden.

Andere partijen zien juist mogelijkheden om tegen goede prijzen minder duurzame verhuurde kantoren te kopen, te verduurzamen en met winst te verkopen. Deze partijen zijn zich vaak zeer bewust van het risico dat ze nemen. Een enkele niet meewerkende huurder kan zorgen voor het financieel niet slagen van een project. De in de markt gebruikelijke overeenkomsten en de wet lijken de verduurzaming van bestaande kantoorgebouwen onvoldoende te faciliteren, terwijl de markt hier wel om vraagt.

Gelet op het gemeenschappelijke belang om te verduurzamen en de opwarming van de aarde niet nog verder uit de hand te laten lopen, wil ik graag in positieve zin bijdragen aan de oplossing van dit probleem. Daarom stel ik in dit Company Research Paper oplossingen voor om de verduurzaming van verhuurde kantoorgebouwen juridisch gezien makkelijker te maken.

Als laatste wil ik iedereen bedanken die heeft geholpen bij het schrijven, nalezen, controleren en beoordelen van mijn scriptie.

Management samenvatting

Hoofdvraag en antwoord

In dit Company Research Paper is onderzoek gedaan naar het split incentive probleem bij verduurzaming van bestaande verhuurde kantoren. De hoofdvraag is:

Kan de split incentive problematiek bij verduurzaming van verhuurde kantoorgebouwen verminderd worden door aanpassing van wet- en regelgeving en/of beter contracteren?

De conclusie is dat de split incentive problematiek verminderd kan worden door aanpassing van wet- en regelgeving en beter contracteren.

Verklaring voor het split incentive probleem

Het split incentive probleem bij verduurzaming van verhuurde kantoren is verklaard vanuit de principaal-agent theorie. Op basis van de principaal-agent theorie zijn drie oorzaken voor het split incentive probleem geïdentificeerd:

- (i) de terugverdientermijn van investeringen is te lang of de investering wordt helemaal niet terugverdiend;
- (ii) uitvoering van verduurzamingswerkzaamheden is vaak alleen mogelijk met medewerking van de andere partij; en
- (iii) informatieverschaffing tussen partijen is onvoldoende.

De assumptie van de principaal-agent theorie is dat oplossingen voor deze drie oorzaken onvoldoende verwerkt zijn in de overeenkomst tussen partijen.

Beschrijving belangrijkste wet- en regelgeving

In dit Company Research Paper wordt de belangrijkste wetgeving beschreven ten aanzien van verduurzaming van verhuurde kantoren. De wetgeving is te vinden in het Bouwbesluit, het Activiteitenbesluit en Titel 4 van Boek 7 BW: het huurrecht. Vervolgens is beschreven of in de wet- en regelgeving oplossingen voor de oorzaken van het split incentive probleem verdisconteerd waren. Dit is amper het geval.

Voorstellen om de oplossingen te verdisconteren in wet- en regelgeving en contracten

Er zijn voorstellen gedaan voor het aanpassen van wet- en regelgeving en voor standaardartikelen in huurovereenkomsten. Deze oplossingen zijn gedaan vanuit de inzichten vanuit de principaal-agent theorie. De voorstellen voor de wetgeving en de voorbeeldartikelen in contracten lijken qua insteek en beoogd resultaat op elkaar. De voorbeeldartikelen zijn iets uitgebreider en bieden een gebalanceerde basis die volledig overgenomen kan worden door partijen in overeenkomsten of als basis voor onderhandelingen kan dienen. De voorbeeldartikelen zijn te vinden in paragraaf 4.4. In het kort het er op neer dat het makkelijk wordt om investeringen terug te verdienen door de verrekening van baten die bij de andere partij vallen. Daarnaast wordt het makkelijker om zonder medewerking van de andere partij verduurzamingsmaatregelen uit te voeren, maar is het wel verplicht om nadeel van de andere partij te compenseren. Als laatste wordt de informatievoorziening beter afdwingbaar.

Controle door de praktijk

De voorbeeldartikelen voor contracten zijn in de markt getoetst door middel van een enquête. De artikelen werden goed ontvangen, hoewel de meningen uiteen liepen per voorbeeldartikel. Aangezien de voorstellen voor de wetgeving en de voorbeeldartikelen in contracten op elkaar lijken qua insteek en beoogd resultaat rechtvaardigt dit de conclusie dat het split incentive probleem bij verduurzaming van verhuurde kantoorgebouwen verminderen door aanpassing van wet- en regelgeving en/of beter contracteren.

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	2
Management samenvatting.....	3
Hoofd vraag en antwoord.....	3
Verklaring voor het split incentive probleem	3
Beschrijving belangrijkste wet- en regelgeving	3
Voorstellen om de oplossingen te verdisconteren in wet- en regelgeving en contracten	3
Controle door de praktijk	3
Hoofdstuk 1: Inleiding	6
1.1 Context	6
1.2 Probleemstelling.....	7
1.3 Vraagstelling	8
1.4 Hoofdstukken en leeswijzer.....	8
1.5 Type onderzoek	9
1.6 Onderzoeksmethodologie & dataverzameling.....	9
Hoofdstuk 2: Split incentive: botsende doelen en belangen. <i>Welke inzichten verschaft de principaal-agent theorie in het split incentive probleem?</i>	10
2.1 Inleiding	10
2.2 Inzichten uit de literatuur	10
2.3 Selectie van een passende theorie.....	11
2.4 Inzichten uit de praktijk.....	15
2.5 Conclusie	17
Hoofdstuk 3: <i>Wetgeving over duurzaamheids eisen en het verrichten van verduurzamingsmaatregelen bij kantoor gebouwen: wie moet wat en wie mag wat onder welke voorwaarden?</i>	18
3.1 Inleiding	18
3.2 Wet- en regelgeving die tot verduurzaming van kantoor gebouwen verplicht.....	18
3.3 Huurrecht: de relatie tussen verhuurder en huurder.....	23
3.4 Conclusie	29
Hoofdstuk 4: De wet en praktijk de maat genomen: <i>in hoeverre adresseren de wet en de praktijk de split incentive problematiek en hoe kan dit beter gezien vanuit de principaal-agent theorie?</i>	30
4.1 Inleiding	30
4.2 In hoeverre zijn de oorzaken verdisconteerd in het Activiteitenbesluit, het Bouwbesluit en het huurrecht?	30
4.3 Voorstellen om de oorzaken te verdisconteren in wetgeving	32
4.4 Voorbeeldartikelen om de oorzaken op te lossen.....	37
Hoofdstuk 5: De praktijktoets.....	40
5.1 Inleiding	40

5.2 Methode & Analyse	40
5.3 Conclusie	42
Hoofdstuk 6: Conclusie	43
6.1 Inleiding	43
6.2 Hoofdvraag	43
6.3 Reflectie	43
Literatuurlijst	45
Bijlage 1: Enquête	50
Bijlage 2: Antwoorden op de enquête	54

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1 Context

Gebouwen zijn verantwoordelijk voor bijna de helft van het energieverbruik en de uitstoot van broeikasgassen wereldwijd.¹ Om opwarming van de aarde te voorkomen, moet het verbruik van energie omlaag en moet de uitstoot van broeikasgassen naar nul. Gebouwen moeten praktisch energieneutraal worden. Dit kan op slechts twee manieren. Enerzijds door nieuwe gebouwen energieneutraal te bouwen en anderzijds door bestaande gebouwen te verduurzamen.

In Nederland staat het duurzamer maken van de gebouwde omgeving al jarenlang op de agenda.² Het succes van het beleid is wisselend. Alle nieuwe gebouwen moeten voldoen aan steeds strengere eisen.³ Dit maakt bouwen duurder, maar leidt wel tot duurzamere gebouwen.

Met de bestaande gebouwde omgeving is er veel minder vooruitgang. Verplichte verduurzaming van woningen en utiliteitsbouw is nog toekomstmuziek.⁴ Vanaf 1 januari 2023 moeten alle kantoorgebouwen op basis van het Bouwbesluit een energielabel C hebben.⁵ Dit blijkt echter nog niet overal het geval: internet, nieuwsbrieven en overheidsberichtgeving staan vol met koppen als:

'Ruim de helft van de kantoren niet klaar voor energielabel C'⁶;

'Overheid voldoet niet aan eigen regels energielabel voor kantoren'⁷

'Doek valt voor duizenden kantoren: geen energielabel, geen kantoor'⁸

'GEEN ENERGIELABEL C? DAN DREIGT SLUITING VAN KANTOOR'⁹

'Actualisatie handhavingslasten energielabel C-verplichting kantoren'¹⁰

Het is duidelijk dat de wet niet wordt nageleefd. Simpelweg verplichtingen opleggen om te verduurzamen lijkt niet te werken. Als we dit nu niet adequaat aanpakken, wordt dit een terugkerend probleem, aangezien de labelverplichting naar verwachting in stappen steeds strenger zal worden om tot een energie neutrale gebouwde omgeving te komen.

Het haperen van de verduurzamings slag wordt in de literatuur veelvuldig toegeschreven aan het split incentive probleem: het verschijnsel dat doelen van verhuurder en huurder zozeer uiteenlopen dat zij niet tot verduurzaming komen.¹¹ Het split incentive kan geduid worden vanuit de principaal-agent theorie, dat onderdeel uitmaakt van de neoklassieke economische theorie, waarin actoren geacht worden rationeel en vanuit winstmaximalisatie te handelen. Het nemen van

¹ Liang & Peng & Shen, *Journal of Cleaner Production* 2016, p.1.

² Zie bijvoorbeeld het 'Energieakkoord voor duurzame groei' gemaakt door de SER, waarin het streven naar een energieneutrale gebouwde omgeving in 2050 één van de belangrijkste 'stippen op de horizon' is.

³ Alle vergunningsaanvragen voor nieuwe gebouwen moeten vanaf 1 januari 2021 voldoen aan de zogenaamde BENG-eisen, waarbij BENG staat voor "Bijna Energieneutrale Gebouwen".

⁴ Er bestaan plannen om de verhuur van woningen met het energielabel E lager per 2030 te verbieden en er zijn afspraken gemaakt met woningcorporaties om dit per 2028 te realiseren (Voortgangsrapportage PVGO, 2023) Daarnaast zijn er 'maatregelen' tot het uitfaseren van de slechtste labels voor utiliteitsbouw aangekondigd.

⁵ Hoops, *Tijdschrift voor Bouwrecht* 2020/66.

⁶ 'Ruim de helft van de kantoren niet', binnenlandsbestuur.nl.

⁷ 'Overheid voldoet niet aan eigen regels energielabel voor kantoren', nos.nl.

⁸ 'Doek valt voor duizenden kantoren: geen energielabel, geen kantoor', ad.nl.

⁹ 'Ergielabel c kantoor', hopenbrouwerstechniek.nl.

¹⁰ 'Actualisatie handhavingslasten energielabel c verplichting kantoren', rijksoverheid.nl.

¹¹ Liang, *Journal of Cleaner Production* 2016 p.1, Bonde, *Journal of Corporate Real Estate* 2012/1, p.3., Irene Working Paper 2020, Nie e.a., *Energie Policy* 2020, p.2.

verduurzamingsinitiatieven door een partij die daarmee zelf onvoldoende rendement haalt, is binnen deze theorie irrationeel.

Er is dus sprake van een 'split incentive' als de verduurzamingsmaatregelen niet genomen worden omdat de doelen van de gebouweigenaar(verhuurder) verschillen van de doelen van de gebruiker (huurder). Een voorbeeld:

Energiekosten

De eigenaar betaalt de kosten van de verduurzamingsmaatregelen terwijl de gebruiker hiervan profiteert bijvoorbeeld door lagere energiekosten.¹² Wetgeving staat er aan in de weg dat de eigenaar de huur verhoogt. Hierdoor vindt verduurzaming niet plaats.

Verhogen waarde en toekomstige inkomsten

De eigenaar wil verduurzamen, want dit leidt tot een hogere waarde van het vastgoed.¹³ Ook blijken huurders in sommige gebieden bereid te zijn meer te betalen voor duurzamere kantoren, waardoor een verhuurder bij nieuwe huurovereenkomsten meer kan huur vragen.¹⁴ Het belang van de huurder om geen overlast te hebben van verduurzamingswerkzaamheden staat hier vaak haaks op. Omdat de huurder de werkzaamheden kan tegenhouden, vindt verduurzaming niet plaats.

Dat er een split incentive probleem bestaat bij verhuurd vastgoed volgt uit onder andere het onderzoek van het International Energy Agency.¹⁵ Vanuit juridisch perspectief is mij in de praktijk opgevallen dat de in de markt gebruikelijke huurovereenkomsten deze problematiek nauwelijks adresseren.¹⁶ Daarnaast lijkt het huurrecht geen oplossingen hiervoor te bieden. De mogelijkheid om als verhuurder een huurverhoging door te voeren na verduurzaming en de mogelijkheid om verduurzamingsmaatregelen door te voeren zonder de instemming van de huurder zijn beperkt.

1.2 Probleemstelling

Dit onderzoek is gericht op het bijdragen aan het oplossen van de stagnatie van het verduurzamen van kantoorgebouwen waar sprake is van een split incentive probleem langs de juridische weg. Door het split incentive probleem worden investeringen die tenminste tot een marktconform rendement leiden, niet gedaan. In dit Company Research Paper breng ik het split incentive probleem in kaart vanuit de principaal-agent theorie. De principaal-agent theorie brengt het gedrag van de betrokken partijen in beeld. Met wetgeving en contracten kan dit gedrag gereguleerd worden. Door vanuit de principaal-agent theorie te werken, kan ik onderzoeken of het split incentive probleem opgelost of verminderd kan worden door de wet te wijzigen of door de contracten tussen de betrokkenen anders vorm te geven.

Er is veel literatuur beschikbaar over het split incentive probleem. Deze literatuur komt veelal terug in economische tijdschriften en boeken. Daarnaast is veel geschreven in juridische literatuur over de verplichtingen tot verduurzaming van kantoorgebouwen, het juridisch raamwerk waarbinnen dit vraagstuk geplaatst moet worden en de problemen die hierbij spelen. Over de combinatie tussen de

¹² Het split-incentive probleem doet zich dus niet voor als (i) de gebruiker en de eigenaar dezelfde partij zijn (ii) als de eigenaar zowel de energiekosten betaalt als de verduurzamingskosten betaalt en (iii) als de gebruiker de verduurzamingmaatregelen mag kiezen c.q. moet betalen en de energiekosten betaalt.

¹³ Nie e.a., *Energy Policy* 2020/140.

¹⁴ 'Locatie belangrijkste factor in bepaling huurprijs van kantoorruimte', dynamis.nl.

¹⁵ Mind the Gap 2007.

¹⁶ De zogenaamde 'ROZ' standaardovereenkomsten.

economische kant en de juridische kant van het split incentive probleem is weinig tot geen literatuur beschikbaar. Daarnaast is in Nederland nog geen sprake van 'market practice' standaardbepalingen die het split incentive probleem adresseren. Met dit Company Research Paper wil ik dit veranderen. Ik besef terdege dat dit research paper slechts de problematiek van één kant benadert: het beschrijft en toetst het juridisch raamwerk gezien vanuit een specifieke economische theorie. Het gaat niet in op andere motieven die de betrokkenen kunnen hebben, anders dan die op basis van de principaal-agent theorie.¹⁷ Maar, verhuurders en huurders gedragen zich in de zakelijke markt waarin ik mijn ervaring heb opgedaan wel overwegend in lijn met hoe deze zich volgens de principaal-agent theorie gedragen, namelijk: ze zijn gericht op het eigen economisch belang en handelen op basis van bounded rationality.

1.3 Vraagstelling

Kan de split incentive problematiek bij verduurzaming van verhuurde kantoorgebouwen verminderd worden door aanpassing van wet- en regelgeving en/of beter contracteren?

1.4 Hoofdstukken en leeswijzer

Hoofdstuk 2: Split incentive – Botsende belangen: welke inzichten verschaft de principaal-agent theorie in het split incentive probleem?

In dit hoofdstuk wordt vanuit de principaal-agent theorie de split incentive problematiek beschreven en worden de oorzaken geïdentificeerd die het split incentive probleem veroorzaken. De aanname is dat indien deze oorzaken weggenomen kunnen worden, het split incentive probleem verholpen of verminderd kan worden. In hoofdstuk 4 zal vervolgens geanalyseerd worden in hoeverre oplossingen voor deze oorzaken verdisconteerd zijn in de wet. Ook zal gekeken worden hoe dit verbeterd kan worden en hoe dit contractueel tussen partijen vastgelegd kan worden.

Hoofdstuk 3: Wetgeving over duurzaamheidseisen en het verrichten van verduurzamingsmaatregel bij kantoorgebouwen: wie moet wat en wie mag wat onder welke voorwaarden?

In dit hoofdstuk wordt de wet beschreven, omdat de wet bepaalt welke partij verplicht is duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren. Ook wordt beschreven of een partij maatregelen mag uitvoeren, en zo ja, onder welke voorwaarden dit mag. Het kan immers zijn dat een partij wel verduurzamingsmaatregelen zou willen uitvoeren, maar dit niet mag zonder medewerking van de ander partij.

Hoofdstuk 4: De wet en praktijk de maat genomen: in hoeverre adresseren de wet en de praktijk de split incentive problematiek en hoe kan dit beter gezien vanuit de principaal-agent theorie?

In dit hoofdstuk worden inzichten uit de voorgaande hoofdstukken toegepast. Er zal gekeken worden in hoeverre de huidige wetgeving de geïdentificeerde oorzaken uit de principaal-agent theorie adresseert. Vervolgens worden aanpassingen voorgesteld om de oorzaken te verminderen of weg te nemen. Er wordt afgesloten met voorbeeldartikelen die gebruikt kunnen worden in contracten om de oorzaken te verminderen of weg te nemen.

¹⁷ Ook schenk ik geen aandacht aan de rechtspolitieke aspecten, capaciteitsproblemen die spelen of normatieve aspecten die vraagstukken zoals deze hebben.

Hoofdstuk 5: *De praktijktoets*

Er zal een enquête gehouden worden om de voorbeeldartikelen voor contracten te toetsen bij mensen met ervaring met verduurzaming van verhuurde kantoorgebouwen. In dit hoofdstuk worden de resultaten daarvan weergegeven en geanalyseerd.

Hoofdstuk 6: *Conclusie*

In dit hoofdstuk zal de vraagstelling beantwoord worden. Ook wordt er gereflecteerd op het onderzoek en de uitkomsten van het onderzoek.

1.5 Type onderzoek

Het onderzoek is (gedeeltelijk) rechtspolitiek van aard, het beschrijft het bestaande (huur)recht en draagt oplossingen aan voor het makkelijker maken van verduurzaming van verhuurde kantoorgebouwen. De oplossingen zullen aangedragen worden vanuit de principaal-agent theorie, dat onderdeel uitmaakt van de neoklassieke economische theorie.

Hoofdstuk 2 is beschrijvend en wordt gebruikt om op basis van de principaal-agent theorie oorzaken en oplossingsrichtingen voor de beantwoording van de hoofdvraag te vinden.¹⁸ Hoofdstuk 3 is ook beschrijvend van aard: dit hoofdstuk beschrijft de wetten die zien op de verplichting tot het verduurzamen van kantoorgebouwen uiteen en beschrijft de relevante onderdelen van het huurrecht. Hoofdstuk 4 is verklarend en ontwerpelijk.¹⁹ Hierin worden de theoretische inzichten uit hoofdstuk 2 gebruikt om de in hoofdstuk 3 beschreven wet te verbeteren. Er worden voorstellen gedaan om de wet te passen om het gedrag van betrokken partijen te sturen. Ook worden voorbeeldartikelen voorgesteld. Het doel hiervan is het wegnemen van de oorzaken van het split incentive probleem. Hoofdstuk 5 is toetsend, het toetst de hypothese of de voorstellen die gedaan worden ook wenselijk worden geacht door de markt.

1.6 Onderzoeksmethodologie & dataverzameling

Dit onderzoek omvat een combinatie van een bureauonderzoek en een enquête. In dit onderzoek worden bestaande onderzoeken en literatuur geanalyseerd om theorie en wet te beschrijven. Er zal een analyse van bestaande literatuur, wetenschappelijke artikelen, rapporten en andere relevante documenten worden uitgevoerd.

Een enquête zal worden gemaakt en verspreid onder een groep van zes respondenten. Dit zijn zes respondenten vanuit verschillende achtergronden, zoals private equity, asset management en ontwikkelaars. Deze respondenten hebben allen in verschillende rollen ervaring met grootschalige renovatieprojecten waarbij een duurzaamheidsslag gemaakt is, zoals bijvoorbeeld het Atrium in Amsterdam en het voormalige Slotervaartziekenhuis. De enquête zal twee gestructureerde vragen bevatten die gericht zijn op het verzamelen van reacties op de voorbeeldartikelen. Aangezien de voorstellen voor de wetgeving en de voorbeeldartikelen in contracten op elkaar zullen lijken qua insteek en beoogd resultaat, kan hieruit afgeleid worden of de praktijk de voorbeeldartikelen, en in het verlengde daarvan de voorgestelde aanpassingen van de wet, wenselijk vindt.

¹⁸ Als onderdeel van de neoklassieke economische stroming.

¹⁹ Curry-Sumner & Kirsten 2010, p. 19.

Hoofdstuk 2: Split incentive: botsende doelen en belangen. *Welke inzichten verschaft de principaal-agent theorie in het split incentive probleem?*

2.1 Inleiding

Het split incentive probleem is in essentie een ‘economisch’ probleem dat speelt tussen de verhuurder en de huurder. Het is onder andere afhankelijk van de waardering van het vastgoed, de huurprijs en met name het rendement op investeringen. Het split incentive probleem komt duidelijk naar voren in het onderstaande voorbeeld.

In een kantoorgebouw zitten vier huurders. Deze betalen allemaal 100.000,-- euro huur en 25.000,- euro voor gas water en elektriciteit per jaar. De verhuurder wil verduurzamingsmaatregelen uitvoeren, omdat (i) het pand meer waard wordt en (ii) de totale energielasten omlaag gaan met 23.000 euro per jaar. De maatregelen kosten 200.000 euro. Dit is een investering die zich in een efficiënte markt zou terugverdienen binnen 9 jaar.²⁰ De huurders willen niet meebetalen omdat (i) ze denken dat de verhuurder het ook zou doen zonder een bijdrage van hen en (ii) geen vertrouwen hebben in de verlaging van de kosten voor gas water en elektriciteit door de verduurzamingsmaatregelen.

In dit hoofdstuk zal ik oorzaken identificeren van het split incentive probleem en laten zien waarom ik bij de oplossing van het probleem heb gewerkt met de inzichten, aannames en kaders van de principaal-agent theorie. Later in dit onderzoek draag ik oplossingen voor deze oorzaken aan in de vorm van aanpassingen van wetgeving en voorbeeldartikelen om te gebruiken in huurovereenkomsten.

In het huidige hoofdstuk ga ik eerst in op literatuur over het split incentive probleem in relatie tot de verduurzaming van vastgoed. Daarbij kijk ik welke theorieën er in de literatuur worden gebruikt voor het verklaren, beschrijven of kwantificeren van het split incentive probleem. Dit vergelijk ik met wat ik zie in de praktijk. Op basis mijn waarneming in de praktijk zal ik een theorie selecteren die inzicht kan bieden in de oorzaken van het split incentive probleem.

2.2 Inzichten uit de literatuur

Het split incentive probleem is veelvuldig vanuit verschillende economische theorieën benaderd.²¹ In deze onderzoeken is vaak veel aandacht voor de relatie tussen de potentiële besparing van verduurzamingsmaatregelen en de kosten van de verduurzamingsmaatregelen. Deze onderzoeken noemen het split incentive probleem als de reden waarom de investeringen toch niet plaatsvinden. In 2008 heeft het Internationaal Energie Agentschap uitgebreid onderzoek gedaan naar mogelijke oplossingen voor inefficiënt energieverbruik.²² Dit onderzoek is mede gebaseerd op eerder onderzoek waaruit volgt dat er veel kosten efficiënte energiebesparingen mogelijk waren, maar niet plaatsvonden door het principaal-agent probleem. Ook werd voor Nederland aangetoond dat er sprake is van een principaal-agent probleem, oftewel een split incentive probleem waardoor verduurzamingsmaatregelen niet plaatsvonden. De eerste aanbeveling was dat overeenkomsten beter vormgegeven moeten worden om het split incentive probleem op te lossen of te verminderen.

²⁰ Voor het gemak zijn de kosten van kapitaal en de rendementseis van de verhuurder buiten beschouwing gelaten.

²¹ Zie ook Lambin & Schleich & Faure, *the Energy Journal* 2023, Agyekum e.a., *International Journal of Construction Management* 2020 p. 10 en Jessoe & Papineau & Rapson, *The Energy Journal* 2020/41, p 4.

²² Mind the Gap 2007.

In bredere zin is er veel onderzoek gedaan naar problemen met het verduurzamen van bestaand vastgoed. Liang, Peng en Shen hebben game theory toegepast op de verduurzaming van bestaand vastgoed.²³ Om voorspellingen te doen over het gedrag en belangen van de verhuurder en huurder hebben ze een overzicht gemaakt van de belangen van de verhuurder en huurder, op basis van bestaande literatuur. De belangen van de verhuurder bestaan uit: hogere huur, lagere onderhoudskosten, subsidies en belastingvoordelen, hogere *return on investments*, hogere bezettingsgraad, vermindering van risico's, langere levensduur van het vastgoed, hogere waarde van het vastgoed, verbetering van de reputatie, social responsibility en een hogere tevredenheidsgraad van gebruikers. De belangen van de huurder bestaan uit: lagere totale huisvestingskosten, verbetering van de productiviteit, comfort en social responsibility.²⁴

Ook is onderzoek gedaan door Lang & Lanz naar de verschillende de bereidheid om meer huur te betalen voor energie-efficiënte en de rol die onvolledige informatie daarbij speelt. Uit dit onderzoek volgde dat huurders bereid zijn meer huur te betalen, maar dat er dan als eerste stap adequate en concrete informatie over de besparing verstrekt zou moeten worden.²⁵ Verder heeft Bonde onderzoek gedaan naar redenen van huurders en verhuurder om al dan niet mee te werken aan het oplossen van een split incentive probleem bij verduurzaming van vastgoed. Bonde concludeerde dat verduurzaming niet door ging omdat het moeilijk was bestaande huurovereenkomsten te wijzigen en dat het hebben van meerdere huurovereenkomsten met verschillende huurders en verschillende looptijden het wijzigen van huurovereenkomsten een complex proces maakt.²⁶ Ook is er gezocht naar mogelijke beleidsmatige oplossingen, zoals het verplicht stellen energie labels bij verkoop en verhuur, het verstrekken van informatie aan huurders en fiscale ingrepen.²⁷ Kortom, in eerdere studies zijn een aantal vragen over de split incentive bij verduurzaming al beantwoord of onderzocht. Wetenschappelijk artikelen met concrete oplossingen voor wetgeving of voorbeeldartikelen voor overeenkomsten ben ik niet tegengekomen.

2.3 Selectie van een passende theorie

Het split incentive probleem is in essentie een economisch probleem. Volgens de economische theorieën die naar voren gebracht worden in veel van de hiervoor omschreven onderzoeken, impliceert het split incentive probleem dat er sprake is van een inefficiënte markt. Als een markt goed functioneert, is de aanname dat de markt ervoor zorgt dat alle investeringen die rendabel genoeg zijn, genomen worden. Kapitaal wordt op deze manier op de meest efficiënte wijze benut. Deze assumptie ligt ook ten grondslag aan het omvangrijke rapport van het internationaal energie agentschap waar ik hier op voortborduur.²⁸

Het gedrag en de drijfveren die ik waarneem, zoals later in dit hoofdstuk beschreven, komen overeen met het gedrag dat ondernemingen vertonen volgens de neoklassieke economische theorie.²⁹ Op basis van deze theorie zijn ondernemingen uit op winstmaximalisatie en handelen ondernemingen rationeel. Daarbij worden deze bedrijven geacht te beschikken over informatie maar te handelen op basis van bounded rationality, de aanname dat besluitvorming tot stand komt op basis van beperkte

²³ Liang & Peng & Shen, *Journal of Cleaner Production* 2016/137.

²⁴ Liang & Peng & Shen, *Journal of Cleaner Production* 2016/137, p. 6-8.

²⁵ Irene Working Paper 2020, zie ook: Krishnamurthy & Kiström, *The Energy Journal* 2015/4 p. 85-104.

²⁶ Bonde, *Journal of Corporate Real Estate*, 2012.

²⁷ Zie o.a. Wrigly & Crawford, *Energy Policy*, 2017/108, Van der Heijden, *Journal of Environmental Planning and Management* 2015/6 en Ungar e.a. *ACEEE Summer Study on Energy Efficiency in Buildings* 2012/6.

²⁸ Mind the Gap 2007.

²⁹ Mind the Gap 2007.

beschikbaarheid van informatie, cognitieve beperkingen en de beperkte tijd.³⁰ Daarom zal ik het split incentive probleem benaderen vanuit de neoklassieke economische stroming en meer specifiek vanuit de principaal-agent theorie.³¹

Bij de keuze voor de principaal agent theorie als basis voor een oplossing, werken een aantal aannames mee, die onderdeel zijn van de principaal agent theorie. Deze aannames zijn grotendeels gelijk aan de aannames onder de neoklassieke economische theorie. Actoren worden verondersteld om (i) de winst te maximeren (ii) handelen op basis van bounded rationality en (iii) dat actoren beschikken over verschillende informatie. Dit biedt niet alleen de mogelijkheid om het split incentive probleem te verklaren, maar ook de mogelijkheid om aan de hand van deze aannames oplossingen te kunnen ontwerpen en toetsen. Andere invalshoeken, hoe interessant deze ook mogen zijn, laat ik buiten beschouwing. Om de principaal-agent theorie goed te kunnen toepassen, is het van belang om te bezien wat voor 'soort' probleem het split incentive eigenlijk is. Dit is namelijk een vorm van marktfalen.

De 'onzichtbare hand' & de efficiënte markt

Op basis van de neoklassieke economie zorgt de 'onzichtbare hand van de markt' voor een volledig efficiënte markt.³² Dit betekent dat er geen sprake kan zijn van een split incentive probleem, er kan slechts sprake zijn van investeringen die niet genoeg renderen. Als een investering ergens anders meer rendeert dan bij verduurzaming van kantoorgebouwen, wordt niet gekozen voor de investering in verduurzaming, maar voor de andere investering. Het onderstaande voorbeeld illustreert dit.

*In een kantoorgebouw zitten vier huurders. Deze betalen allemaal 100.000,-- euro huur en 25.000,- euro voorschot voor gas water en elektriciteit. De verhuurder wil verduurzamingsmaatregelen uitvoeren, omdat (i) het pand meer waard wordt en (ii) de energielasten in totaal omlaag gaan met 24.000 euro per jaar. De maatregelen kosten 200.000 euro. Er zijn geen aanvullende of bijkomende kosten voor partijen. Dit is een investering die de verhuurder in een efficiënte markt zou terugverdienen binnen 10 jaar inclusief 12% rendement.*³³

Indien het markt rendement hoger dan 12% zou zijn, zou deze investering niet gedaan worden (bij een gelijk risicoprofiel). Het kapitaal rendeert elders immers beters. Als het marktrendement lager dan 12% zou zijn, dan zou de markt er voor zorgen dat in het onderstaande voorbeeld de investering zou plaatsvinden. De huurders zouden meewerken als dit een verbetering zou opleveren ten aanzien van de situatie zonder verduurzamingsmaatregelen. De huurders streven immers ook naar het maximeren van hun eigen belang en handelen volkomen rationeel.

Als het marktrendement lager is dan 12%, en de investering niet gedaan wordt, is er geen sprake van een volledig efficiënte markt. In een dergelijk geval is er dan sprake van marktfalen of marktbarrières.³⁴

³⁰ Mind the Gap 2007. Zie voor een uitgebreide beschrijving en beschouwing over de neoklassieke economie en de vraag of er sprake dient te zijn van volledig informatie of bounded rationality bijvoorbeeld Arnsperger & Varoufakis, *panoeconomicus* 2006/1 of Lawson, *Cambridge Journal of Economics* 2013/37.

³¹ Mind the Gap 2007 heeft een zelfde inslag.

³² Het zogenaamde Pareto evenwicht. De 'onzichtbare hand' volgt uit het klassieke werk 'The Wealth of Nations' van Adam Smith.

³³ Dit is gesimplificeerd ten behoeve van het voorbeeld. Eventuele negatieve consequenties op de bedrijfsvervoering van huurder die een financiële impact kunnen hebben zijn niet meegenomen.

³⁴ Mind the Gap 2007, p.27.

Barrières en marktfalen

In de literatuur over het verduurzamen van kantoorgebouwen zijn verschillende vormen van marktfalen en marktbarrières geïdentificeerd. Dit gaat dan om bijvoorbeeld lage prioritering van energie-efficiëntie, gebrek aan toegang tot kapitaal en incomplete producten.³⁵ Lage prioritering van energie en toegang tot kapitaal spelen op het niveau van de principaal en/of de agent. Marktbarrières veroorzaken geen split incentive problemen. Deze zijn daarom niet relevant voor dit onderzoek.

Van incomplete producten is sprake als één goed of dienst eigenlijk bestaat uit meerdere goederen en diensten. Dit speelt bij verhuur van kantoorgebouwen. Bij de verhuur van vastgoed worden vaak ook aanvullende services geleverd, zoals de levering van energie. Deze barrière kan verklaren waarom bepaalde diensten, zoals de levering van energie onder een huurovereenkomst, niet de aandacht krijgt bij contractvorming die het zou krijgen indien het een zelfstandig afgenomen dienst zou betreffen.

Naast de marktbarrières worden onder andere de volgende vormen van marktfalen geïdentificeerd in de literatuur: (i) split incentive; (ii) incomplete informatie; (iii) beleid, inclusief fiscaal beleid; (iv) niet ingeprijsde kosten (externaliteiten); en (v) niet ingeprijsde gemeenschapsvoordelen.³⁶ De eerste twee hiervan komen overeen met wat ik in de praktijk zie. Het derde tot en met het vijfde punt vallen buiten de scope van dit onderzoek. Dit is overheidsingrijpen dat een impact heeft op het niveau van de principaal of de agent. Dit ziet niet op de relatie tussen de principaal en de agent.

Inzichten over marktfalen

Binnen de neoklassieke economische theorie, bestaan er ook theorieën die gebruikt worden om marktfalen te verklaren. Om split incentive problemen te verklaren wordt vaak gebruik gemaakt van de principaal-agent theorie.³⁷

Principaal-agent theorie

Deze principaal-agent theorie is met name toepasbaar wanneer twee partijen verschillende belangen hebben en in een langdurige relatie tot elkaar staan, zoals die tussen een werknemer en werkgever, bestuur en aandeelhouders, of huurder en verhuurder. De theorie biedt inzicht in en verklaringen voor het split incentive probleem.

De principaal-agent theorie gaat uit van de volgende aannames: (i) agent is autonoom en uit op het maximeren van haar eigen belang ten koste van de principaal (ii) de principaal is ook uit op het maximeren van het eigen belang. Er is sprake van bounded rationality. Daarnaast beschikken de agent en de principaal over verschillende informatie, waarbij de agent vaak over meer informatie beschikt.³⁸

Als gevolg van deze aannames ontstaan er volgens de principaal-agent theorie een aantal problemen: (i) split incentives; (ii) adverse selectie, het opportunistisch handelen voorafgaand aan het aangaan van een overeenkomst; en (iii) moral hazard, het opportunistisch handelen nadat een overeenkomst is aangegaan.

Split incentives, ontoereikende overeenkomsten

Het split incentive probleem is volgens de principaal-agent theorie een gevolg van het gedrag van de principaal en agent gecombineerd met een gebrek aan volledige informatie en bounded rationality.

³⁵ Mind the Gap 2007.

³⁶ Wrigley & Crawford, *Energy Policy* 2020, p. 370, Mind the Gap 2007, Ungar e.a. 2012.

³⁷ Zie voor een uitgebreid voorbeeld hiervan Mind the Gap 2007. Het valt te betogen dat de principaal-agent theorie onderdeel uitmaakt van de 'new institutional economics', maar dit is naar mijn mening een semantische discussie, gelet op de diffuse definitie van neoklassieke economie zoals volgt uit Arnspurger & Varoufakis, *panoeconomicus* 2006/1 en Lawson, *Cambridge Journal of Economics* 2013/47.

³⁸ Braun & Guston, *Science and Public Policy* 2003/5, p. 302–308.

Door deze elementen maken partijen afspraken in overeenkomsten die niet toereikend zijn voor bepaalde situaties, zoals de verduurzaming van verhuurde kantoorgebouwen. Door deze gebrekkige afspraken worden investeringen in verduurzaming van kantoorgebouwen niet genomen. De kosten en baten vallen immers niet bij dezelfde partij vallen en beide partijen maximeren hun eigen belang.

Moral hazard, opportunisme na het aangaan van de huurovereenkomst

Moral hazard kan een oorzaak zijn van het split incentive probleem. Een voorbeeld:

“Een huurder huurt 1/3 van een kantoorgebouw. De rest van het kantoorgebouw staat leeg. De verhuurder is bereid om het gehele kantoorgebouw aanzienlijk te verduurzamen. De verhuurder vraagt de huurder om alleen zoveel meer te betalen als de energielasten omlaag gaan. De huurder weigert dit, omdat de huurder ervan uitgaat dat de verhuurder toch moet verduurzamen op basis van wet- en regelgeving of toch zal verduurzamen voor belangen aan de kant van de verhuurder. Als dit klopt, profiteert de huurder wel van besparingen maar draagt de huurder niet bij aan de kosten.”

Dit voorbeeld illustreert dat het split incentive probleem kan ontstaan of worden vergroot door moral hazard.

Adverse selectie, opportunisme voor het aangaan van de huurovereenkomst

Adverse selectie speelt naar mijn mening een minder grote rol, omdat huurovereenkomsten huurders en verhuurders nu juist vaak geen specifieke artikelen bevatten over verduurzaming, of slechts hele generalistische artikelen. Dit duidt er eerder op dat partijen niet nagedacht hebben over verduurzaming, dan dat dit er op duidt dat deze partijen opportunistisch hebben gehandeld ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst.

De principaal-agent theorie in een tabel

Samenvattend kan de principaal-agent theorie schematisch als volgt worden weergegeven:

Dimensie	Principaal-agent
Element van analyse	De relatie (overeenkomst) tussen principaal en agent.
Geïdentificeerd probleem	Relaties waarin de principaal en de agent verschillende doelen hebben en over verschillende informatie beschikken.
Doelen van partijen	Conflicterend. De principaal zoekt maximaal netto resultaat. De agent wil zijn eigen belang maximeren in opbrengst of zo min mogelijk input voor output.
Inzicht van de theorie	De relatie tussen de principaal en de agent zou zodanig vormgegeven worden dat de markt optimaal werkt en er volledige efficiëntie wordt bereikt.
Assumpties over de actoren	Maximering eigen belang. Bounded rationality. Individuele autonomie.
Organisatorische assumpties	(Gedeeltelijk) conflicterende doelen. Economische efficiency als uitgangspunt. Informatie asymmetrie. Agent voert de taak uit voor een passieve principaal.
Assumptie over probleem	De overeenkomst tussen partijen schiet tekort.
Implicaties van het probleem	Split incentive. Moral Hazard. Adverse selection.

(Op basis van Mind the Gap 2007, p. 35.)

2.4 Inzichten uit de praktijk

Praktijk - verhuurders

In mijn praktijk merk ik dat verhuurders verduurzaming van kantoorgebouwen vrijwel geheel economisch benaderen. Verhuurders zien duurzaamheid als een middel om de waarde van vastgoed te verhogen of meer huur te ontvangen. Ook zien verhuurders verduurzaming als een middel om leegstand te verminderen. Veel huurders hebben namelijk tegenwoordig duurzaamheidsambities die vereisen dat de huurders zich huisvesten in duurzame kantoren. Verduurzaming wordt niet gezien als doel op zich, hoewel dit sinds de komst van de EU taxonomie vooral bij grotere partijen steeds meer een rol speelt. Helaas uit zich dit vooral in het kopen van duurzamer vastgoed en veel minder in het verduurzamen van bestaand vastgoed.

Bij nieuwe projecten is dit vooral zichtbaar door het aanpassen van de mate van duurzaamheid aan de wensen van de huurder. Zo wordt het nieuwe 'Cubehouse' gebouwd om nu al te voldoen aan de verwachte duurzaamheidseisen van 2050.³⁹ De huurders zijn partijen die een uitgesproken duurzaamheidsstrategie hebben, met hoge doelen en een verre horizon. Voor het realiseren van deze ambitie betalen de nieuwe huurders een flinke huursom. Deze 'premium' stelt de verhuurder in staat om de investeringen in verregaande duurzaamheidsinvestering terug te verdienen, inclusief het gewenst rendement.

Bij bestaand vastgoed zijn eigenaren terughoudender. Eigenaren inventariseren vaak wat technisch mogelijk is en wat de kosten zijn van verduurzaming. Dit gebeurt regelmatig op basis van een eerste beperkte inschatting aangezien voor een diepere analyse regelmatig destructief onderzoek nodig is.⁴⁰ Daarnaast kijken verhuurders naar resterende looptijden onder de huurovereenkomsten. Op basis van deze informatie worden er verkennende gesprekken gevoerd met huurders om te zien hoe deze tegenover de verduurzamingsmaatregelen staan. Verhuurders maken dan hun beslissing om al dan niet over te gaan tot verduurzaming op basis van deze high level gegevens.

Vaak leidt dit ertoe dat gewacht wordt met het uitvoeren van de werkzaamheden tot de meeste huurders vertrekken of tot de verhuurders de huurovereenkomsten kunnen opzeggen. Met nieuwe huurders, of bij verlengingen van huurovereenkomsten van bestaande huurders, worden overeenkomsten gesloten waarbij de verhuurder een grote mate van vrijheid heeft om werkzaamheden uit te voeren zonder grote consequenties.⁴¹ Dit gebeurt vaker bij grotere projecten, zoals bijvoorbeeld bij het Atrium op de Amsterdamse Zuidas.⁴² De verhuurders die dit doen zijn vaak fondsen en ontwikkelaars met een relatief hoog risicoprofiel. Dit wordt ook gedaan door ontwikkelaars die gebouwen specifiek met dit doel aankopen, denk bijvoorbeeld aan Edge Amsterdam West. Dit komt omdat dit type fondsen en ontwikkelaars bereid zijn complexe en uitdagende projecten uit te voeren indien zij menen een hoog rendement te kunnen realiseren.

Een andere groep verhuurders neemt de moeite niet om te verduurzamen, maar stoot panden liever af. De investeringen die gemaakt moet worden in combinatie met de risico's van niet meewerkende huurders weegt voor deze groep niet op tegen de mogelijke voordelen, of dit past niet binnen de strategie van het fonds c.q. de verhuurder.

³⁹ Ook wel 'Paris proof' genoemd. Zie ook: cubehouse.com.

⁴⁰ Destructief onderzoek kan bijvoorbeeld nodig zijn om de aanwezigheid van asbest te identificeren. De aanwezigheid van asbest heeft een grote impact op de kosten en tijdslijnen van grootschalige renovaties.

⁴¹ Daarnaast wordt een huurder soms ook tijdelijk 'verplaatst', naar een locatie binnen of buiten het complex.

⁴² 'Atrium Amsterdam', atrium-amsterdam.nl .

Praktijk - huurders

Huurders zijn terughoudend om grote investeringen te doen, omdat huurders niet weten hoe lang zij nog in een bepaald kantoorgebouw willen blijven. Daarnaast is het onzeker of gedane investeringen verkocht kunnen of mogen worden aan een opvolgend huurder. Dit wordt in de praktijk vaak niet toegestaan door verhuurders, omdat verhuurders menen dat dit een negatieve impact kan hebben op de onderhandelingen met een potentiële opvolgende huurder.

Daarnaast hebben huurders vaak een jaarlijks budget voor huisvesting, wat een probleem is als er éénmalige grote uitgaven gedaan moeten worden voor verduurzaming. Verder blijkt het voor huurders lastig om voldoende informatie te krijgen over de installaties of klimaattechnische ontwerpprincipes van het gebouw. Ook zien huurders vaak op tegen de impact van verbouwingen op hun bedrijfsvoering.

Samenvattend

Kortom, ik zie verhuurders verduurzaming van kantoorgebouwen puur economisch benaderen. De investeringsbeslissingen worden gebaseerd op het maximeren van het eigen belang, wat zich uit in het terugverdienen van gedane investeringen. Dit wordt gedaan op basis van beperkte informatie. Verhuurders zijn alleen bereid om investeringen te doen als deze zich terugverdienen. Daarnaast is de medewerking van huurders nodig en wordt dit gezien als een obstakel.

Huurders beschikken net als verhuurders over beperkte informatie. Ook de huurders wensen de investeringen terug te verdienen. Huurders zien het onderbreken van hun bedrijfsprocessen als probleem. Dit laatste vertaalt zich in het moeilijk verkrijgen van medewerking van huurders voor verduurzamingsmaatregelen die een impact hebben op de bedrijfsprocessen van de huurder.

Overeenkomsten tussen praktijk en theorie?

Het gedrag dat ik zie, namelijk (i) het maximeren van het eigen belang (ii) de het handelen op basis van beperkte informatie en (iii) het lastig kunnen uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen komen ook terug in verschillende artikelen over verduurzaming van bestaande kantoorgebouwen.⁴³ Deze artikelen benaderen het split incentive probleem vanuit de neoklassieke economie.

Operationalisatie

Uit mijn waarnemingen uit de praktijk blijkt dat doelen van de principaal en de agent inderdaad verschillen, partijen over verschillende informatie beschikken en handelen op basis van bounded rationality. Dit gedrag wordt ook in de literatuur beschreven. De waarnemingen passen binnen de verklaringen voor het split incentive probleem die de principaal-agent theorie biedt.

Naast het verklaren van het split incentive probleem, kan de principaal-agent theorie ook gebruikt worden als model. Er kunnen namelijk op basis van een beperkte set aannames voorspellingen worden gedaan over hoe de principaal en agent handelen in een bepaalde situatie. Ook bevat de theorie een assumptie over het probleem, namelijk dat de overeenkomst tekortschiet. Dat is iets dat verholpen kan worden. Ook kan de wet aangepast worden aangezien de wet doorwerkt in de contractuele relatie tussen partijen, juist indien partijen niets afspreken over bepaalde onderwerpen.

De oorzaken van het split incentive probleem die opgelost moeten worden zijn: (i) de terugverdientermijn van investeringen; (ii) uitvoering van verduurzamingswerkzaamheden; en (iii)

⁴³ Liang & Peng & Shen, *Journal of Cleaner Production* 2016/137 p. 6-8, Van der Heijden, J. van der Heijden, *Journal of Environmental Planning and Management* 2015/6, p. 8, Lambin & Schleich & Faure, *the Energy Journal* 2023 p. 88., Mind the Gap 2007 p. 28, Caccavelli & Gugerli, *Energy Buildings* 2002 p. 3, Fuerst & MacAllister, *Energy Policy* 2011/39, p. 5-7, Agyekum e.a., *International Journal of Construction Management* 2020, p. 10, Jessoe & Papineau & Rapson, *The Energy Journal* 2020/41, p. 4, en McGinley & Moran & Goggins, *Energies* 2022, p. 4.

informatieverschaffing. Door de wet of in contracten zodanig vorm te geven dat beide partijen in staat zijn de benodigde informatie te verkrijgen, de werkzaamheden uit te voeren en de investeringen terug te verdienen kan het marktfalen opgelost worden.

2.5 Conclusie

In dit hoofdstuk is aan de hand van praktijkvoorbeelden en literatuur het split incentive probleem beschreven. Het door mij en in de literatuur omschreven gedrag van de principaal en de agent is in lijn met wat verwacht wordt op basis van de neoklassieke economische theorie en de principaal-agent theorie. Een aanname van de principaal-agent theorie is dat het split incentive probleem mede veroorzaakt wordt door het tekortschieten van de overeenkomst tussen partijen. De gevonden oorzaken die bijdragen aan het split incentive probleem bij verduurzaming van kantoorgebouwen op basis van de inzichten uit de principaal-agent theorie zijn: (i) de terugverdientermijn van investeringen (ii) informatieverschaffing en (iii) uitvoering van verduurzamingswerkzaamheden. Deze oorzaken kunnen opgelost worden door wetten aan te passen of voorbeeldartikelen te incorporeren in contracten.

Hoofdstuk 3: Wetgeving over duurzaamheideisen en het verrichten van verduurzamingsmaatregelen bij kantoorgebouwen: wie moet wat en wie mag wat onder welke voorwaarden?

3.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk zijn oorzaken voor het split incentive probleem geïdentificeerd. Gebrekkige of geen afspraken over terugverdientermijnen, de uitvoering van de verduurzamingswerkzaamheden en informatieverschaffing bleken oorzaken te zijn van het split incentive probleem. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de belangrijkste bestaande wet- en regelgeving met betrekking tot verduurzaming van kantoorgebouwen. Deze wetgeving maakt onderdeel uit van het split incentive probleem.

De wet- en regelgeving beschrijf ik vanuit twee kanten. Allereerst vanuit het publiekrecht, omdat daar verplichtingen tot verduurzaming van kantoorgebouwen uit voortvloeien. Ook kijk ik naar verduurzaming van kantoorgebouwen vanuit het huurrecht, aangezien het huurrecht bepaalt of en onder welke voorwaarden tot verduurzaming overgegaan kan of moet worden. In het volgende hoofdstuk worden voorstellen gedaan ter verbetering van de wet op basis van de inzichten uit de principaal-agent theorie.

3.2 Wet- en regelgeving die tot verduurzaming van kantoorgebouwen verplicht

Er zijn twee bronnen van verduurzamingsverplichtingen van kantoorgebouwen: het Bouwbesluit en het Activiteitenbesluit. De achtergrond van beide besluiten is verschillend. Het Bouwbesluit bevat voorschriften voor het in gebruik nemen en in gebruik houden van de gebouwde omgeving. Dit besluit ziet dus onder andere toe op het in gebruik nemen en in gebruik hebben van kantoorgebouwen. Zo is het bijvoorbeeld niet toegestaan om een kantoorgebouw in gebruik te nemen of te gebruiken met energielabel lager dan C op basis van het Bouwbesluit. Dezelfde verplichting geldt niet voor een gebouw dat in gebruik wordt genomen voor andere functies, zoals bijvoorbeeld als bedrijfshal.

Het Activiteitenbesluit bevat voorschriften voor de operatie van 'inrichtingen'. Inrichtingen kunnen vrij vertaald worden als ondernemingen op een bepaalde plek. Het Activiteitenbesluit bevat algemene regels voor alle inrichtingen, maar ook specifieke regels voor verschillende typen inrichtingen op basis van de mate waarin de activiteiten van die inrichtingen het milieu belasten. Het Activiteitenbesluit bevat in artikel 2.15 een algemene verplichting tot het nemen van verduurzamingsmaatregelen, die ook ziet op kantoren.

Ik bespreek eerst het Bouwbesluit en de label C verplichting. Vervolgens bespreek ik artikel 2.15 van het Activiteitenbesluit.

Bouwbesluit, label C verplichting

Het Bouwbesluit vormt de grondslag voor de label C verplichting.⁴⁴ Het Bouwbesluit bevat onder andere technische voorschriften die gelden voor het bouwen van een bouwwerk, de staat van een

⁴⁴ Dit is de uitwerking van de in artikel 2 lid 1 van de Woningwet; waarin is bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden technische voorschriften gegeven omtrent:

- a. het bouwen van een bouwwerk;
- b. de staat van een bestaand bouwwerk;
- c. het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk.

bestaand bouwwerk en het in gebruik nemen en gebruiken van een bouwwerk.⁴⁵ Het besluit omschrijft verschillende functies, zoals een logiesfunctie, een industriefunctie en een kantoorfunctie. Ten aanzien van elk van deze functies gelden verschillende eisen, bijvoorbeeld op het gebied van brandveiligheid en energiezuinigheid. De eisen ten aanzien van de mate van energiezuinigheid van kantoorgebouwen worden uitgedrukt in een energielabel.⁴⁶

De label C verplichting

Deze verplichting is omschreven in artikel 5.11 van het Bouwbesluit, dat bepaalt:

“Het is vanaf 1 januari 2023 verboden om een kantoorgebouw in gebruik te nemen of te gebruiken zonder een geldig energielabel als bedoeld in het [Besluit energieprestatie gebouwen met een maximumwaarde voor primair fossiel energiegebruik van 225 kWh/m² jr, bepaald volgens NTA 8800](#), of met een in een letter of lettercombinatie uitgedrukte weergave van de energieprestatie van C of beter, die daarin op grond van bij ministeriële regeling gestelde regels is omgezet.”

Reikwijdte

De verplichting ziet op kantoorgebouwen. Een kantoorgebouw is een gebouw of gedeelte van een gebouw met alleen één of meer kantoorfuncties en nevenfuncties daarvan.⁴⁷ De Nota van Toelichting omschrijft een kantoorfunctie als volgt:

*Een kantoorfunctie is een gebruiksfunctie voor administratie. Een kantoorfunctie is bijvoorbeeld een gebouw of een deel daarvan waar een adviesbureau, een administratie- of advocatenkantoor, een verzekeringsmaatschappij, of een gemeentesecretarie is gevestigd.*⁴⁸

Een aantal gebouwen met een kantoorfuncties valt niet onder de label C verplichting. Het gaat om:

- (i) een kantoorgebouw met een gebruiksoppervlakte aan kantoorfuncties kleiner dan 50% van de totale gebruiksoppervlakte;
- (ii) een kantoorgebouw waarvan de totale gebruiksoppervlakte aan kantoorfuncties en nevenfuncties daarvan in het kantoorgebouw of in het gebouw waarvan het kantoorgebouw deel uitmaakt kleiner is dan 100 m²; en
- (iii) een kantoorgebouw dat behoort tot een categorie als bedoeld in artikel 2.2 van het Besluit energieprestatie gebouwen. Dit komt in de praktijk neer op (a) rijksmonumenten; (b) gebouwen die ten hoogste twee jaar gebruikt worden; en (c) gebouwen die onteigend worden.

Daarnaast hoeft er niet aan de label C verplichting voldaan te worden als de terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen meer dan 10 jaar bedraagt.⁴⁹ In dat geval mag worden volstaan met het treffen van alle maatregelen met een terugverdientijd tot en met 10 jaar. Hierbij is het niet van belang of de verhuurder of huurder de gemaakte kosten ook daadwerkelijk kan terugverdienen. Het is een theoretische benadering – de gemaakte kosten worden afgezet tegen de gerealiseerde besparingen, ongeacht of de baten en lasten bij verschillende partijen vallen.

⁴⁵ Zie bijvoorbeeld Oving & Mol, *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2023/3 en Boudesteijn, *Bouwrecht* 2019/7.

⁴⁶ Van der Hilst, *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2017/6, p. 400.

⁴⁷ Nota van Toelichting bij het besluit van 13 december 2017, *Stb.* 2017, 494.

⁴⁸ Nota van Toelichting bij het Besluit van 29 augustus 2011, *Stb.* 2011, 416 p. 168.

⁴⁹ Zie ook Boudesteijn, *HIP* 2018/8 en Strijen, *Bedrijfsjuridische berichten* 2022/26.

Normadressaat

Of de label C verplichting gericht is op de verhuurder, de huurder of beiden, blijkt niet duidelijk uit de wettekst en de nota van toelichtingen.⁵⁰ De Nota van Toelichtingen lijkt te impliceren dat de eigenaar de normadressaat is.⁵¹ Dit blijkt uit de volgende passage (onderstrepingen auteur):

“Indien een kantoorgebouw tegen de verplichting van artikel 5.11, eerste lid, in gebruik wordt genomen of in gebruik blijft kan het bevoegd gezag bijvoorbeeld eerst een waarschuwing geven om de eigenaar de mogelijkheid te geven de situatie te herstellen. Als de overtreder het gebouw niet aanpast en het gebruik niet staakt is er sprake van een herhaaldelijke overtreding.”

In de eerste zin wordt expliciet verwezen naar de eigenaar, maar wel met het voorbehoud ‘bijvoorbeeld’. De tweede zin heeft het echter over ‘de overtreder’ en ‘het gebruik niet staakt’. Dit lijkt te impliceren dat de normadressaat zowel de verhuurder als de huurder kan zijn. In de Nota van Toelichtingen is ook de volgende passage opgenomen (onderstreping auteur):

“In de praktijk kan dit betekenen dat in dergelijke gevallen volstaan mag worden met een hogere EI ofwel een slechtere labelklasse. In dat geval moet de eigenaar/gebruiker desgevraagd wel ten genoegen van het bevoegd gezag aantonen dat hij of zij voor 1 januari 2023 alle erkende maatregelen heeft genomen met een terugverdiertijd tot en met 10 jaar én een geldig op basis van die voorzieningen verstrekt energielabel tonen.”

Deze passage lijkt met de woorden eigenaar/gebruiker te impliceren dat zowel de eigenaar als de gebruiker de normadressaat kan zijn.

De literatuur is verdeeld over de vraag of er een specifiek normadressaat is en zo ja, of dit dan de verhuurder is. De Wit concludeert op basis van de Nota van Toelichting dat de bepaling geen specifiek normadressaat bevat.⁵² Zij meent dat daarom zowel de huurder als verhuurder als normadressaat kunnen worden gezien.⁵³ Bouwmans en van Rappard menen op basis van artikel 1b lid 3 Woningwet⁵⁴ en jurisprudentie dat de verhuurder in veel gevallen moet worden zien als normadressaat.⁵⁵ Uit de aangehaalde jurisprudentie volgt onomstotelijk dat de eigenaar/verhuurder kan gelden als normadressaat, ook indien de eigenaar/verhuurder niet bij machte was om de overtreding of te heffen, of zelfs niet eens op de hoogte was van de overtreding.⁵⁶ Dit rechtvaardigt naar mijn mening echter niet de conclusie dat de verhuurder in veel gevallen als de normadressaat gezien moet worden. Dit weerlegt namelijk niet dat er sprake is van een norm die geldt voor zowel de eigenaar/verhuurder als gebruiker.

⁵⁰ Nota van Toelichting bij het Besluit van 17 oktober 2018, houdende wijziging van het Bouwbesluit 2012 betreffende de labelverplichting voor kantoorgebouwen, *Stb.* 2018, 380 p. 8-10.

⁵¹ Nota van Toelichting bij het Besluit van 17 oktober 2018, houdende wijziging van het Bouwbesluit 2012 betreffende de labelverplichting voor kantoorgebouwen, *Stb.* 2018, 380 p. 8-10.

⁵² De Wit, *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2020/4, p. 255 e.v.

⁵³ Zie voor een vergelijkbare opvatting: Van de Pest & Slegers, *HIP* 2022/8.

⁵⁴ Het is verboden een bouwwerk, open erf of terrein in gebruik te nemen, te gebruiken of te laten gebruiken, anders dan in overeenstemming met de op die ingebruikneming of dat gebruik van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel c, tweede lid, aanhef en onderdeel b, derde en vierde lid.

⁵⁵ Zie Boumans, *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2023, p. 87 en 88 en Rappard, *WPNR* 2020/62.

⁵⁶ ABRvS 17 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3324, ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3205 en ABRvS 30 mei 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW6936.

De meest voor de hand liggende uitleg lijkt op basis van de tekst van het artikel en toelichting daarop dat bij het gebrek aan een duidelijke normadressaat zowel de verhuurder als de huurder kunnen worden gezien als normadressaat.

Handhaving

Indien de label C verplichting overtreden wordt, kan het bevoegd gezag een last onder dwangsom, last onder bestuursdwang, een bestuurlijke boete of een strafrechtelijke sanctie opleggen. Op basis van door het Informatiepunt Leefomgeving gepubliceerde stroomschema's zal er waarschijnlijk worden aangevangen met aanschrijvingen.⁵⁷ Indien hier geen gevolg aan wordt gegeven, volgt waarschijnlijk een last onder bestuursdwang.⁵⁸

Indien een partij wordt gemaand, of indien er een handhavingsbeschikking wordt genomen op basis van de label C verplichting, heeft deze partij mogelijk een verweer richting het bevoegd gezag indien deze partij niet de feitelijke macht heeft over het kantoorgebouw. Dit volgt uit ABRvS 14 juli 2004, r.o. 2.3.4.⁵⁹

“Een last onder dwangsom kan uitsluitend worden opgelegd aan de overtreder die het in zijn macht heeft de last uit te voeren, dat wil zeggen de overtreder die in staat is de last uit te voeren.”

Of een partij de feitelijke macht heeft om te voldoen aan bestuursdwang, hangt af van de rechten en verplichtingen onder de huurovereenkomst. In algemene zin geldt wel dat de bestuursrechter niet snel zal aannemen dat de verplichtingen onder de huurovereenkomst een reden zijn om de verhuurder geen dwangsom op te kunnen leggen.⁶⁰ Zo overwoog de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

“De contractuele verhouding van appellante tot haar huurder vormt (...) geen beletsel om de last uit te voeren. Deze kan indien nodig worden gewijzigd.”⁶¹

Hetzelfde geldt overigens ook voor de huurder. Ook indien de huurder niet feitelijk de macht heeft, zal de huurder de verhuurder er maar toe moeten bewegen om de goedkeuring te verlenen er volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.⁶²

Conclusie

Kortom, vanaf 1 januari 2023 mogen kantoorgebouwen die binnen de reikwijdte van artikel 5.11 van het Bouwbesluit vallen, niet langer gebruikt worden als kantoor. Het is niet duidelijk wie de normadressaat is, maar het ligt voor de hand dat tegen zowel huurder als verhuurder handhavend kan worden opgetreden door het bevoegd gezag.

Activiteitenbesluit

Het Activiteitenbesluit heeft een andere achtergrond dan het Bouwbesluit. Waar het Bouwbesluit voorschriften geeft voor de gebouwde omgeving, geeft het Activiteitenbesluit algemene (milieu)regels voor bedrijven. Deze regels kunnen ertoe leiden dat er maatregelen genomen moeten worden om het energiegebruik van kantoorgebouwen te verminderen.

⁵⁷ ‘Energie label verplichting kantoren: informatieblad toezicht handhaving energie label’, iplo.nl.

⁵⁸ Zie in de kader ook: Van de Pest & Slegers, *HIP 2022/8*, Bouwmans, *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte 2023/2* en Strijen, *Bedrijfsjuridische berichten 2023/1*.

⁵⁹ ABRvS 14 juli 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AQ1326. Ditzelfde volgt ook uit *Kamerstukken II 2003/04*, 29702, nr. 3, p. 81.

⁶⁰ Rappard, *WPNR 2020/62* p. 6 en ABRvS 10 november 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AR5450, ABRvS 14 juli 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AQ1326.

⁶¹ ABRvS 14 juli 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AQ1326.

⁶² ABRvS 10 augustus 2000, ECLI:NL:RVS:2000:AN6522.

De verduurzamingsverplichting

Artikel 2.15 van het Activiteitenbesluit bepaalt:

“Degene die de inrichting drijft neemt alle maatregelen ter verduurzaming van het energiegebruik met een terugverdientijd van vijf jaar of minder, waarbij onder maatregelen ter verduurzaming van het energiegebruik worden verstaan:

- a) energiebesparende maatregelen;*
- b) maatregelen voor het jaarlijks produceren van hernieuwbare energie in de inrichting tot ten hoogste het jaarlijkse energiegebruik van de energiedrager waarvoor jaarlijks hernieuwbare energie geproduceerd wordt; en*
- c) maatregelen voor het vervangen van een energiedrager die leiden tot een lagere emissie van koolstofdioxide.”*

Reikwijdte

Deze verplichting geldt voor inrichtingen die per jaar vanaf 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m³ aardgas(equivalent) gebruiken.⁶³Een inrichting is:

*“een door de mens bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid, die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht”.*⁶⁴

Een kantoorgebouw valt binnen deze definitie. Op basis van deze definitie is het ook mogelijk dat er binnen één kantoorgebouw meerdere inrichtingen bestaan. Of er sprake is van één inrichting of meerdere inrichtingen hangt af van: (i) de organisatorische binding; (ii) de technische binding; en (iii) de functionele binding.⁶⁵ Dit is een feitelijke toets die af zal hangen van de omstandigheden van het geval. De genoemde omstandigheden geven richting aan de beantwoording van de vraag of er sprake is van één van of meerdere inrichtingen.

Normadressaat

In het kort zijn drijvers van inrichtingen op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer verplicht om alle energiebesparende maatregelen te nemen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder. Het Activiteitenbesluit geeft geen definitie van de drijver van een inrichting. Ook in andere wetten wordt geen definitie van de drijver gegeven. Er is door de wetgever geen definitie gegeven van drijven, het begrip drijven is ontwikkeld op basis van jurisprudentie en literatuur.⁶⁶ De drijver kan omschreven worden als de partij die de feitelijke macht of zeggenschap heeft over de inrichting, het gebruik van het kantoor en de bedrijfsvoering.⁶⁷

Wanneer de definitie van een inrichting en de uitleg van het drijverbegrip wordt toegepast op verhuurd onroerend goed, leidt dit tot het volgende. Wanneer er slechts één huurder is, ligt het voor de hand dat de huurder als de drijver van de inrichting wordt aangemerkt. De huurder zal immers bij uitstek de macht hebben over de inrichting en bedrijfsvoering. Wanneer een kantoorgebouw aan meerdere

⁶³ In de Activiteitenregeling milieubeheer (en meer in het bijzonder in de bijlagen daarbij) zijn de berekeningen te vinden om te bepalen of bepaalde maatregelen uitgevoerd moeten worden. In bijlage 10 van de Activiteitenregeling milieubeheer is een lijst met erkende maatregelen voor kantoorruimte opgenomen. Deze is per 1 juli 2023 geüpdatet. Deze drempels zijn niet erg hoog – in verhouding is dit ruwweg het verbruik van 20 standaard huishoudens.

⁶⁴ art. 1.1, eerste lid, Wet Milieubeheer.

⁶⁵ Zie Rb. Haarlem 23 november 2017, ECLI:NL:RBNHO:2017:9860, ABRvS 24 november 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AR6272 en ABRvS 29 januari 2003, ECLI:NL:RVS:2003:AF3549. Zie ook Faase & Boumans, *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2021/2 en De Boer, *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2010/1.

⁶⁶ Bleeker, *TGMA* 2019/2, p. 6.

⁶⁷ Bleeker, *TGMA* 2019/3 p. 7 en 8 en De Wit, *HIP* 2018/2.

huurders wordt verhuurd, wordt het onduidelijker en hangt het af van de omstandigheden van het geval.

In een poging om meer duidelijkheid te verschaffen over de verhuur van onroerend goed aan meerdere partijen, hebben de koepelorganisaties van vastgoedbelegger IVBN, VMG en de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (waar Amsterdam onder valt) het Memo Utiliteitsbouw opgesteld.⁶⁸ Het memo beschrijft dat het in een multi-tenant kantoorgebouw voor de hand ligt dat de verhuurder de drijver van de inrichting is, en dus de normadessaat is. De reden hier is dat de verhuurder partij de zeggenschap heeft over de collectieve voorzieningen van de inrichting.⁶⁹ De opvatting in de literatuur is dat de omstandigheden van het geval en de overeenkomst tussen partijen zal bepalen of de verhuurder of de huurder de drijver van de inrichting is, dit is dus genuanceerder dan het memo.⁷⁰ De omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied ziet toe op de naleving van onder andere het Activiteitenbesluit, dit geeft dus wel aan hoe het bevoegd gezag naar dit artikel kijkt.⁷¹

Conclusie

Op basis van het Activiteitenbesluit kan de normadessaat verplicht worden verduurzamingsmaatregelen te nemen. Indien een kantoorgebouw verhuurd is aan slechts één huurder, is de huurder waarschijnlijk de normadessaat. Is een kantoorgebouw verhuurd aan meerdere huurders, dan hangt het af van de omstandigheden van het geval en de overeenkomsten tussen de verhuurder en huurders wie de normadessaat is.

3.3 Huurrecht: de relatie tussen verhuurder en huurder

In de komende paragrafen beschrijf ik de relevante onderdelen van het huurrecht die zien op het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen. Ik ga eerst in op de mogelijkheden voor de huurder en de verhuurder om wijzigingen aan te brengen in het gehuurde. Daarbij ga ik ook op de werkzaamheden mogelijk recht geven op een verhoging van de huur of dat er wellicht sprake is van een gebrek onder de huurovereenkomst. Vervolgens bespreek ik de relatie tussen het huurrecht en het niet voldoen aan de label C verplichting of artikel 2.15 van het Bouwbesluit, het kan namelijk zijn dat deze besluiten ertoe leiden dat een partij verplicht is verduurzamingsmaatregelen uit te voeren op basis van het huurrecht. Ik sluit af met een conclusie.

Mogelijkheden tot het wijzigen van het gehuurde

Zowel de huurder als de verhuurder mag onder voorwaarden wijzigingen aanbrengen aan het gehuurde. Dit is geregeld in verschillende wetsartikelen in titel 4 van boek 7 BW.

Wijzigingen van het gehuurde door huurder

Op basis van artikel 7:215 BW mag de huurder wijzigingen aanbrengen aan het gehuurde na toestemming van de verhuurder. Alleen wijzigingen die bij het eindigen van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden verwijderd behoeven geen goedkeuring van de verhuurder.⁷²

Als de verhuurder geen toestemming geeft, kan de huurder een machtiging vorderen om de wijzigingen uit te voeren bij de kantonrechter. Lid 4 van artikel 7:215 BW bepaalt dat de machtiging in ieder geval verleend wordt als de 'veranderingen noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het

⁶⁸ 'Energiebesparing', infomil.nl.

⁶⁹ Faase & Boumans, *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2021/2, p. 102.

⁷⁰ Faase & Boumans, *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2021/2, p. 102.

⁷¹ Dit wil echter niet zeggen dat iedere omgevingsdienst er dezelfde mening is toegedaan.

⁷² Zie ook Kloosterman, *WR* 2005/99 en Van Meurs-Janssens, *HIP* 2022/1.

gehuurde door de huurder' en er geen zwaarwegende bezwaren voor de verhuurder zijn om te weigeren.⁷³ Uit de toelichting op de wet en de totstandkoming daarvan is niet duidelijk af te leiden of verduurzamingsmaatregelen vallen onder een doelmatig gebruik van het gehuurde door de huurder.⁷⁴ In een kamerstuk is wel een aanknopingspunt te vinden.⁷⁵ Dit volgt uit de onderstaande passage.

“Het verdient naar onze mening geen aanbeveling in artikel 215 terug te vallen op de algemene en dus noodzakelijk relatief vagere norm van redelijkheid en billijkheid. Artikel 215 komt neer op een uitbreiding van het huidige artikel 7A:1633 tot andere gevallen dan alleen huur van bedrijfsruimte als bedoeld in artikel 7A:1624. Daarvoor bevat artikel 1633 de meer toegespitste maatstaf van noodzakelijk voor een doelmatig gebruik, waarin rekening gehouden is met het specifieke gebruik waarvoor de huurovereenkomst is gesloten. Wat betreft bedrijfsruimte, ook andere dan waarop artikel 7A:1624 ziet, is dat een afdoende maatstaf, afgestemd op de vele variaties in gebruik die hier denkbaar zijn. Alleen voor wat betreft woonruimte is deze maatstaf weinig bevredigend, nu «wat noodzakelijk is voor een doelmatig gebruik» van woonruimte niet rekening houdt met het hier belangrijke aspect van woningverbetering. Om die reden is de maatstaf voor woonruimte op verbetering gericht door te eisen dat de veranderingen of de toevoegingen het woongenot moeten verhogen. Ook deze maatstaf is objectief van karakter. Het gaat niet om wellicht uitzonderlijke voorkeuren van de huurder, maar om de vraag of het woongenot door de verandering of toevoeging voor huurders in het algemeen hoger zal worden.”

Hiermee lijkt de wetgever aan te geven dat volgens artikel 7:215 BW rekening gehouden zou moeten worden met het gebruik, in dit geval het gebruik als kantoor. Voor woonruimte zou een ruimere maatstaf gelden, die ook toeziet op woongenot. Gelet op dit verschil tussen woonruimte en kantoorruimte, lijkt het niet voor de hand te liggen dat verduurzamingsmaatregelen noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik. Dit zou naar mijn mening een maatregel zijn die leidt tot meer comfort, maar niet een tot doelmatiger gebruik. Ook de woordkeuze 'doelmatig' lijkt te impliceren dat het gehuurde geschikt moet zijn voor het overeengekomen gebruik, wat in de praktijk kantoorruimte is. Dit zou alleen anders zijn als het gehuurde een lager energielabel zou hebben dan een label C. In dit geval zou een label C verplicht zijn om het kantoor als kantoor te gebruiken op basis van het Bouwbesluit, waardoor deze aanpassingen noodzakelijk zouden zijn voor het overeengekomen doel.

Op basis van artikel 7:216 lid 3 BW kan de huurder een vergoeding vorderen voor eventueel aangebrachte voorzieningen voor zover deze niet ongedaan worden gemaakt:

“De huurder kan ter zake van geoorloofde veranderingen en toevoegingen die na het einde van de huurovereenkomst niet ongedaan worden gemaakt, vergoeding vorderen voor zover artikel 212 van Boek 6 dat toestaat.”

Deze veranderingen kunnen verduurzamingsmaatregelen zijn. De huurder zou op basis van de wet mogelijk een gedeelte van de kosten voor de verduurzamingsmaatregelen terug kunnen krijgen aan het einde van de huur, mits de huurder de veranderingen in stand laat en de vergoeding standhoudt op basis van het leerstuk van de ongerechtvaardigde verrijking (6:212 BW). Op basis hiervan is de partij die ongerechtvaardigd is verrijkt ten koste van een ander verplicht, voor zover dit redelijk is, de schade van de andere partij te vergoeden tot maximaal het bedrag van zijn verrijking. De Hoge raad heeft

⁷³ Van Meurs-Janssens, *HIP* 2022/1, p. 2.

⁷⁴ In handboeken zoals de Asser Serie wordt deze vraag ook niet geadresseerd.

⁷⁵ *Kamerstukken II* 2000/01, 26089 nr. 6 p. 19.

echter in een aantal uitspraken bepaald dat een huurder hier slechts aanspraak op kan maken als daartoe aanleiding is op basis van bijzondere omstandigheden.⁷⁶

Wijzigingen door de verhuurder

De verhuurder mag op basis van artikel 7:220 lid 1 en 2 BW werkzaamheden aan het gehuurde uitvoeren indien er sprake is van (i) dringende werkzaamheden of (ii) een renovatie. Hieronder wordt eerst ingegaan op het concept van dringende werkzaamheden en vervolgens op het concept van renovatie.

Dringende werkzaamheden

Van dringende werkzaamheden is sprake indien het gaat om werkzaamheden die niet tot het einde van de huurtermijn kunnen worden uitgesteld, of werkzaamheden, die niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld, of die bij uitstel tot schade of extra kosten leiden.⁷⁷ Als sprake is van werkzaamheden die verbeteringen omvatten die door de verhuurder gewenst zijn, dan valt dit niet onder dringende werkzaamheden.⁷⁸ Om tijdig te kunnen voldoen aan regelgeving ligt het voor de hand dat een aanvang mag worden gemaakt met werkzaamheden voordat de verplichting in werking treedt.⁷⁹ Een voorbeeld:

“Van dringende werkzaamheden kan bijvoorbeeld sprake zijn als de veiligheid in het geding is. Dit kan bijvoorbeeld gaan om funderingsherstel, sanering van niet hecht gebonden asbest of het opheffen van een brandonveilige situatie. Maar er kan ook sprake zijn van dringende werkzaamheden indien niet voldaan wordt aan de in het vorige hoofdstuk omschreven wet- en regelgeving. De verhuurder mag bij dringende werkzaamheden bijvoorbeeld het asbesthoudende materiaal vervangen, maar dit niet aangrijpen om grootschalige verduurzamingswerkzaamheden uit te voeren.”

Renovatie

Op basis van artikel 7:220 lid 2 BW kan de verhuurder een voorstel tot renovatie doen. De huurder is slechts verplicht om mee te werken indien de verhuurder een redelijk voorstel doet. Alleen met de medewerking van huurder(s), of als de kantonrechter het voorstel redelijk acht, kan de verhuurder over gaan tot de renovatie.⁸⁰

Een voorwaarde voor werkzaamheden om te kwalificeren als renovatie, is dat er sprake is van een toename in het huurgenot.⁸¹ Dit volgt ook uit de uitspraak van de Hoge Raad van 22 april 2016.⁸²

De Hoge Raad oordeelde: *“Renovatie in de hier bedoelde zin geacht wordt te leiden tot een toename van het woongenot, als gevolg van de vervangende nieuwbouw dan wel als gevolg van de gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande woning door middel van een (fysieke) verandering of toevoeging. Hiermee strookt dat blijkens de parlementaire geschiedenis geen sprake is van renovatie in de hier bedoelde zin indien slechts de aan de huurder geboden service wordt uitgebreid (vgl. Parl. Gesch. Huurrecht, p. 328 (Kamerstukken II 2000-2001, 26 089, nr. 19, p. 26)).”*

⁷⁶ HR 25 juni 2004, ECLI:NL:PHR:2004:AP4373, NJ 2005/338 (*Dupomex/De Haas-Duijvelaar*) en HR 12 november 2004, ECLI:NL:PHR:2004:AP1428, NJ 2005/24 (*Gardenier/Trudo*). Zie ook Dijkman, *HIP* 2013/1.

⁷⁷ *Kamerstukken II* 1999/2000, 26089, nr. 6, p. 22 en *Kamerstukken II* 2000/01, 26932, nr. 5, p. 9. Zie voor een uitgebreidere beschrijving hiervan: Boomsma & Davelaar, *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2022/2.

⁷⁸ Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2023/113 e.v. (online geraadpleegd).

⁷⁹ Rappard, *WPNR* 2020/62 p. 13.

⁸⁰ Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2023/113 e.v. (online geraadpleegd).

⁸¹ Boomsma & Davelaar, *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2022/2, p. 1.

⁸² HR 22 april 2016, ECLI:NL:HR:2016:726.

Dit was een uitspraak die zag op de renovatie van woonruimte. Er lijkt geen jurisprudentie te bestaan over de toepassing van dit criterium op de renovatie van kantoorruimte. De wettelijke bepaling waarop de renovatieregeling gestoeld is, is 7:220 lid 2 BW. Dit artikel ziet op zowel de huur van woonruimte als kantoorruimte.⁸³ Daarom lijkt een analoge toepassing wel voor de hand te liggen.⁸⁴

Het redelijke renovatie voorstel

Of een voorstel als redelijk kan worden gezien, hangt af van de omstandigheden van het geval. De volgende omstandigheden spelen hierbij in ieder geval een rol:

- (i) de aard van de werkzaamheden, inclusief de duur;
- (ii) de noodzaak van de medewerking van de huurder;
- (iii) de financiële consequenties voor de verhuurder bij een niet meewerkende huurder;
- (iv) de huurprijsverhoging; en
- (v) de mogelijkheid van een vervangend huurobject voor de huurder en eventuele vergoedingen aan de huurder.⁸⁵

Artikel 7:220 lid 3 BW bepaalt dat indien 70% van de huurders van een complex een voorstel accepteren, dat in beginsel redelijk wordt vermoed te zijn.⁸⁶ Indien deze drempel niet gehaald wordt, is het aan de verhuurder om te stellen, en bij betwisting te bewijzen, dat het voorstel redelijk is. Mocht de rechter oordelen dat een voorstel redelijk is, dan kan de huurder kiezen om de overeenkomst te beëindigen of het voorstel alsnog te aanvaarden.

Verschillen tussen renovatie en dringende werkzaamheden

Er is juridisch gezien een verschil tussen een renovatie en dringende werkzaamheden. Allereerst is de huurder altijd verplicht om mee te werken aan dringende werkzaamheden en niet aan renovatie. Met andere woorden, de huurder dient de dringende werkzaamheden te gedogen. Op basis van de wet zou er dan sprake kunnen zijn van een gebrek en zou de huurder recht op huurprijsvermindering en/of schadevergoeding kunnen hebben. Indien er sprake is van een redelijk voorstel, is er geen sprake van een gebrek en heeft de huurder alleen recht op een vergoeding voor zover dit onderdeel uitmaakt van het redelijke voorstel.

Dringende werkzaamheden en gebreken, de relatie tussen het huurrecht en het Bouw- en Activiteitenbesluit

Naast de mogelijkheid van de huurder en de verhuurder om aanpassingen te doen aan het gehuurde, kunnen de verhuurder en huurder ook worden verplicht door het bevoegd gezag tot het doen van aanpassingen, zoals volgt uit de eerste paragrafen van dit hoofdstuk. Ook kan er sprake zijn van een gebrek en dan kan de huurder de verhuurder verplichten tot het uitvoeren van aanpassingen aan het gehuurde.

Verplichte aanpassingen aan het gehuurde op basis van en het Bouw- en Activiteitenbesluit

Indien de verhuurder gemaand wordt tot naleving van de voorschriften, of indien een last onder dwangsom of bestuursdwang wordt opgelegd, zal er sprake zijn van dringende werkzaamheden.⁸⁷ De

⁸³ Ik gebruik voor de leesbaarheid kantoorruimte in plaats van overige bedrijfsruime in de zin van artikel 7:230a BW.

⁸⁴ Boomsma & Davelaar, *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2022/2, p. 2. en Rappard, *WPNR* 2020/62 p. 13.

⁸⁵ Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2023/120 (online geraadpleegd) en *Kamerstukken II* 1997/98, 26089, nr. 3, p. 31.

⁸⁶ Zie hierover ook: Beij & Visser, *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2011/5.

⁸⁷ Rb. Amsterdam (pres.) 14 augustus 1986, *WR* 1986/114 en Boomsma & Davelaar, *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2022/2, p. 3.

verhuurder moet deze werkzaamheden immers uitvoeren op dat moment, er kan niet worden gewacht tot het einde van de huurovereenkomst. Indien de huurder gemaand wordt tot naleving van de voorschriften, of indien een last onder dwangsom of bestuursdwang wordt opgelegd, heeft de huurder geen andere rechten dan die hierboven genoemd of dan die volgen uit de huurovereenkomst tussen de huurder en de verhuurder.

Verplichting voor de verhuurder op basis van een gebrek

Wanneer niet wordt voldaan aan het Bouwbesluit of het Activiteitenbesluit, maar het bevoegd gezag geen aanmaning heeft verzonden of er geen handhavingsbeschikking is genomen, ligt de situatie genuanceerder. Het kan zijn dat in dat geval de huurder de verhuurder kan dwingen de werkzaamheden uit te voeren. Dat kan alleen als er sprake zou zijn van een gebrek onder de huurovereenkomst. Artikel 7:204 lid 2 BW geeft de volgende definitie van een gebrek:

“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.”

Gedurende de huurovereenkomst is de verhuurder verplichting om gebreken te verhelpen.⁸⁸

Is ieder niet voldoen aan wet- en regelgeving een gebrek?

Zowel uit de vaste jurisprudentie als de parlementaire geschiedenis volgt dat beperkingen in het gebruik als gevolg van overheidsmaatregelen die zien op het gehuurde een gebrek kunnen opleveren.⁸⁹ Dit heeft geleid tot de opvatting dat het uitgangspunt is dat alle beperkingen, dus ook beperkingen die volgen uit wet- en regelgeving, die het genot van de zaak beperken leiden tot een gebrek onder de huurovereenkomst.⁹⁰

Deze gedachte verdient naar mijn mening wel enige nuancering.⁹¹ Het Bouwbesluit bevat dermate veel normen, dat het te verwachten valt dat er op enig punt van afgeweken wordt en dat dit theoretisch zou kunnen leiden tot een beperking van het huurgenot. In de praktijk blijkt het namelijk lastig om aan alle verplichtingen te voldoen. Ter illustratie: de methodiek om het energielabel van een kantoorgebouw te bepalen bestaat uit een boekwerk van meer dan 800 pagina's. Dit wordt gebruikt voor slechts één van de vele verplichtingen die volgen uit het Bouwbesluit. De markt is niet dermate professioneel dat alle voorschriften bekend zijn en volledig worden nageleefd. Tijdens zogenaamde 'due diligence' exercities bij aan- en verkoop van kantoorgebouwen worden regelmatig en veelvuldig discrepanties tussen regels en de praktijk geconstateerd.

Daarnaast worden de verplichtingen uit het Bouwbesluit voornamelijk gecontroleerd tijdens de bouwfase op basis van een vergunningsaanvraag. Het is niet ongebruikelijk dat er niet exact volgens specificaties gebouwd wordt. Om die reden is het ook gebruikelijk om 'as built' documentatie te verlangen van een aannemer – dit terwijl de aannemer geacht wordt volgens de specificaties te bouwen. Dit gebruik geeft aan dat het in de markt regelmatig gebeurt dat er niet volledig volgens de specificaties wordt gebouwd.

⁸⁸ Artikel 7:206 lid 1 BW.

⁸⁹ *Kamerstukken II* 1997/098, 26089, nr. 3, p. 14; *Kamerstukken I* 2001/02, 26089, nr. 162, p. 8 e.v.

⁹⁰ Zie hierover J.A. Strijen, *WR* 2010/87, Rappard, *WPNR* 2020/62 p. 10., en Rb Midden-Nederland 8 maart 2023 ECLI:RBMNE:2023:3499, *Tijdschrift Huurrecht Bedrijfsruimte*, m. nt. Nelen & Boitelle.

⁹¹ Zie ook Rappard, *WPNR* 2020/62 p. 10.

Vervolgens wordt er in de exploitatiefase van een kantoorgebouw alleen steekproefsgewijs gecontroleerd op gevaarlijk situaties, zoals bijvoorbeeld brandveiligheid. Verder kunnen aanscherpingen van het Bouwbesluit nogal eens gemist worden, of wordt er toch iets anders gebouwd dan vergund, of vinden er vergunningsvrije aanpassingen plaats die niet in lijn zijn met alle verplichtingen onder het Bouwbesluit.⁹²

Jurisprudentie over niet voldoen aan wet- en regelgeving

Er bestaat een lijn in de jurisprudentie waaruit volgt dat niet voldoen aan wet- en regelgeving niet altijd een gebrek oplevert. Zo oordeelde de Hoge Raad in KPN/Tamminga dat indien een eigenschap van het gehuurde een onaanvaardbaar risico met zich meebrengt, dit een gebrek oplevert ongeacht of dit risico zich heeft gemanifesteerd.⁹³ Vereist lijkt dus op basis van dat arrest dat er niet alleen sprake moet zijn van een niet voldoen aan wet- en regelgeving, maar dat er ook sprake moet zijn van een onaanvaardbaar risico.

Ook uit Schelling q.q./KAV kan de conclusie getrokken worden dat er niet direct sprake is van een gebrek indien een verhuurder de bevoegdheid tot het verhuren van de zaak heeft verloren.⁹⁴ Er zal pas sprake zijn van een gebrek op het moment dat de huurder niet het genot kreeg dat de huurder mocht verwachten (i.e. op het moment dat een derde met een sterker recht de huurder sommeert het gebruik te staken / de toegang tot het gehuurde ontzegt).

Dit zou betekenen dat als een kantoorgebouw niet meer gebruikt mag worden als kantoorgebouw, bijvoorbeeld door het ontbreken van een energielabel C of hoger, dit niet direct als gebrek hoeft te kwalificeren.

Wanneer dit toegepast wordt op de verplichtingen uit het Activiteitenbesluit en het Bouwbesluit, roept dit de vraag op of een huurder mag verwachten dat alle wijzigingen in wetgeving met gevolgen voor het gehuurde uitgevoerd dienen te worden. Gelet op het voorgaande, lijkt dit geen uitgemaakte zaak. De huurder zal tenminste moeten aantonen dat als gevolg van het niet voldoen de huurder minder huurgenot krijgt dan de huurder mocht verwachten. Indien de huurder dit niet kan aantonen, lijkt het voor de hand te liggen dat er pas sprake is van een gebrek op het moment dat er een feitelijke verstoring van het huurgenot plaatsvindt, op basis van de lijn uit KPN/Tamminga.⁹⁵

Vanaf het moment dat er sprake is van een gebrek, kan de huurder de verhuurder verplichten werkzaamheden uit te voeren om het gebrek op te heffen. Daarnaast kan de huurder zelf deze werkzaamheden uitvoeren en de kosten hiervan verrekenen met de huur op basis van artikel 7:206 BW.

Samenloop dringende werkzaamheden, renovatie en herstel van gebreken

Hierboven zijn zowel dringende werkzaamheden, renovatie en de mogelijkheid van de huurder om verduurzamingsmaatregelen af te dwingen omschreven.

Het is mogelijk verduurzamingsmaatregelen te kwalificeren als dringende werkzaamheden en eveneens als renovatie. Dit kan indien er sprake is van handhaving, waardoor er verduurzamingswerkzaamheden moeten plaatsvinden. Als gevolg van deze verduurzamingswerkzaamheden kan er sprake zijn van een verhoging van het huurgenot, waardoor er eveneens voldaan kan zijn aan de wettelijke vereisten voor renovatie.

⁹² Rappard, *WPNR* 2020/62 p. 10.

⁹³ HR 3 september 2010, ECLI:NL:HR:2010:BM3980, *WR* 2010/102 (*KPN/Tamminga*).

⁹⁴ HR 23 februari 2018, ECLI:NL:HR:2018:284 (*Schelling q.q./KAV*).

⁹⁵ HR 3 september 2010, ECLI:NL:HR:2010:BM3980, *WR* 2010/102 (*KPN/Tamminga*).

Het is dan de vraag of de verhuurder dan ook een renovatievoorstel mag doen. Er kan betoogd worden dat de verhuurder alleen datgene mag doen om het gehuurde tot een C-label te brengen, en voor het meerdere aangewezen is op het doen van een renovatievoorstel. Dit zorgt voor (i) onduidelijkheid en (ii) mogelijk meer kosten aan de kant van de verhuurder, aangezien het efficiënter is om werkzaamheden in één keer uit te voeren.⁹⁶

3.4 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn de artikelen uit het Bouwbesluit en het Activiteitbesluit beschreven op basis waarvan de normadressaat verplicht kan worden door het bevoegd gezag om kantoren te verduurzamen. Vanaf 1 januari 2023 mogen kantoorgebouwen die binnen de reikwijdte van artikel 5.11 van het Bouwbesluit vallen, niet langer gebruikt worden als kantoor. Het is niet duidelijk wie de normadressaat is, maar het ligt voor de hand dat tegen zowel huurder als verhuurder handhavend kan worden opgetreden door het bevoegd gezag. Verder kan op basis van het Activiteitenbesluit de normadressaat verplicht worden verduurzamingsmaatregelen te nemen. Indien een kantoorgebouw verhuurd is aan slechts één huurder, is de huurder waarschijnlijk de normadressaat. Is een kantoorgebouw verhuurd aan meerdere huurders, dan hangt het af van de omstandigheden van het geval en de overeenkomsten tussen de verhuurder en huurders wie de normadressaat is.

Het huurrecht bevat wetsartikelen die rechten en verplichtingen kunnen scheppen voor de verhuurder over het nemen van verduurzamingsmaatregelen en de gevolgen daarvan. Behalve wanneer er sprake is van een gebrek of dringende werkzaamheden, biedt de wet weinig mogelijkheden om verduurzamingsmaatregelen te nemen zonder overeenstemming tussen partijen. Ook het terugverdienen van investeringen is slechts onder beperkte voorwaarden mogelijk. In het volgende hoofdstuk doe ik voorstellen om de wet en contracten te wijzigen op basis van de inzichten uit het tweede hoofdstuk om zo het split incentive probleem op te lossen.

⁹⁶ Rappard, *WPNR* 2020/62 p. 15.

Hoofdstuk 4: De wet en praktijk de maat genomen: *in hoeverre adresseren de wet en de praktijk de split incentive problematiek en hoe kan dit beter gezien vanuit de principaal-agent theorie?*

4.1 Inleiding

In het tweede hoofdstuk zijn op basis van de principaal-agent theorie drie oorzaken gevonden voor het split incentive probleem: (i) de terugverdientermijn van investeringen pakt nadelig uit voor degene die de investering moet doen; (ii) uitvoering van verduurzamingswerkzaamheden wordt als hinderlijk ervaren door de huurder; en (iii) informatieverschaffing over verduurzamingsmaatregelen en de gevolgen daarvan is onvoldoende en er is sprake van informatie asymmetrie.

Vervolgens zijn in het derde hoofdstuk de duurzaamheidseisen die volgen uit het Activiteitenbesluit en Bouwbesluit beschreven. Daarnaast is beschreven welke voorwaarden gelden uit het huurrecht voor het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen en wat de gevolgen daarvan zijn.

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de vraag in hoeverre de oorzaken verdisconteerd zijn in de beschreven wet- en regelgeving. Vervolgens worden er voorstellen gedaan om dit te verbeteren op basis van de inzichten uit de principaal-agent theorie. Als laatste worden ook voorstellen gedaan voor voorbeeldartikelen in huurovereenkomsten, ook op basis van de inzichten uit de principaal-agent theorie.

4.2 In hoeverre zijn de oorzaken verdisconteerd in het Activiteitenbesluit, het Bouwbesluit en het huurrecht?

Bouwbesluit en Activiteitenbesluit

Het Bouwbesluit en in het Activiteitenbesluit dragen niet bij aan de oplossing van het split incentive probleem. Dit ligt ook voor de hand. Beide besluiten zien op de relatie tussen het bevoegd gezag en de normadressaat. Beide besluiten scheppen geen rechten en verplichtingen tussen de huurder en de verhuurder. Het kan zo zijn dat een split incentive probleem wordt veroorzaakt door het Activiteitenbesluit of het Bouwbesluit, bijvoorbeeld door een verhuurder te verplichten verduurzamingsmaatregelen te nemen die niet of niet volledig terug verdient kunnen worden omdat de baten bij de huurder vallen.

Huurrecht

Het huurrecht bevat beperkte regelingen over terugverdientermijnen en beperkte regelingen over de uitvoering van verduurzamingsmaatregelen. Over de informatie-uitwisseling is vrijwel niets geregeld. Hieronder wordt per oorzaak beschreven in hoeverre iedere oorzaak verdisconteerd is. Verder beschrijf ik of dit geregeld is op basis van regelen of dwingend recht en of hier in de praktijk van wordt afgeweken op basis van de in de markt gebruikelijk algemene bepalingen (hierna: de 'algemene bepalingen').⁹⁷ Dit doe ik omdat er bij de voorgestelde wetgeving overwogen kan worden om de bepalingen dwingendrechtelijk te maken, waarbij de gebruikelijke bedingen dan buiten toepassing blijven.

⁹⁷ Dit zijn de ROZ ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW (versie 2015).

De terugverdientermijn van investeringen

Huurder

Op basis van artikel 7:216 lid 3 BW kan de huurder kosten voor de verduurzamingsmaatregelen geheel of gedeeltelijk terugkrijgen aan het einde van de huur. Dit vereist wel dat de huurder de verduurzamingsmaatregelen in stand laat aan het einde van de huur. Daarnaast moet de vergoeding mogelijk zijn op basis van het leerstuk van de ongerechtvaardigde verrijking.⁹⁸ Op basis van dit leerstuk is de partij die ongerechtvaardigd is verrijkt ten koste van een ander verplicht, voor zover dit redelijk is, de schade van de andere partij te vergoeden tot maximaal het bedrag van de verrijking. Artikel 7:216 lid 3 BW is van regelen recht, terwijl van 6:212 BW niet afgeweken kan worden. Op basis van de algemene bepalingen wordt het mogelijke terugverdienen van de investering buiten toepassing verklaard. Slechts in een zeer beperkt aantal gevallen kan dit in strijd zijn met de maatstaven van redelijkheid en zal een beroep op ongerechtvaardigde verrijking door een huurder slagen.⁹⁹

Verhuurder

De verhuurder heeft de mogelijkheid haar investering terug te verdienen indien zij een renovatievoorstel inclusief een huurverhoging doet aan de huurder(s). Alleen met de medewerking van huurder(s), of als de kantonrechter het voorstel redelijk acht, kan de verhuurder overgaan tot de renovatie. Verder is vereist voor een huurverhoging dat er een toename van het huurgenot is. Het lijkt voor de hand te liggen dat veel verduurzamingsmaatregelen leiden tot een hoger huurgenot, omdat doorgaans door verduurzamingsmaatregelen het binnenklimaat verbetert.

Dit artikel is van regelen recht. Op basis van de algemene bepalingen wordt het voor de verhuurder makkelijker gemaakt om een redelijk voorstel voor alle huurders bindend te laten zijn. Indien 51% van de huurders die gezamenlijk tenminste 70% van het verhuurbaar oppervlak huren instemmen met het voorstel, wordt het voorstel geacht redelijk te zijn.¹⁰⁰

Uitvoering van verduurzamingswerkzaamheden

Huurder

Op basis van artikel 7:215 BW mag de huurder wijzigingen aanbrengen aan het gehuurde na toestemming van de verhuurder. Alleen wijzigingen die bij het eindigen van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden verwijderd hoeven niet goedgekeurd te worden door de verhuurder. Dit artikel is van dwingend recht.

Verhuurder

De verhuurder mag in het geval van een redelijk voorstel zoals in paragraaf 3.3 omschreven verduurzamingsmaatregelen aanbrengen aan het gehuurde. Daarnaast mag de verhuurder verduurzamingsmaatregelen uitvoeren als deze kwalificeren als dringende werkzaamheden als omschreven in artikel 7:220 lid 1 BW.

Dit artikel is van regelen recht. Op basis van de algemene bepalingen wordt de aanspraak van de huurder op huurprijsvermindering en schadevergoeding bij dringende werkzaamheden uitgesloten.

Informatie

Huurder

Het huurrecht bevat geen bepaling op basis waarvan de verhuurder verplicht is de huurder informatie over het gehuurde te verschaffen.

⁹⁸ Artikel 6:212 BW.

⁹⁹ Borst, *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2012/6.

¹⁰⁰ Indien er sprake is van leegstand, mag de verhuurder stemmen namens deze leegstand.

Verhuurder

Het huurrecht bevat geen bepaling op basis waarvan de huurder verplicht is de verhuurder informatie over het gehuurde te verschaffen. Een betoog om dit te scharen onder de algemene verplichting van de huurder om zich als goed huurder te gedragen op basis van artikel 7:213 BW lijkt mij weinig kansrijk.

Conclusie

De bepalingen het Bouwbesluit en het Activiteitenbesluit dragen niet bij aan de oplossing van het split incentive probleem. Het huurrecht bevat bepalingen die zien op de oorzaken terugverdientermijn en de uitvoering van verduurzamingswerkzaamheden, maar deze zijn veelal van regelend recht en bieden onvoldoende houvast voor partijen om gezien te worden als een adequate oplossing voor deze oorzaken.

4.3 Voorstellen om de oorzaken te verdisconteren in wetgeving

Kwaliteitseisen voor wetten en regels

De voorstellen voor het verdisconteren van oplossingen voor de oorzaken zal ik zoveel als mogelijk doen op basis van de kwaliteitseisen voor wetten en regels.¹⁰¹ Dit betekent dat de voorstellen uitvoerbaar, toetsbaar door rechters en eenvoudig moeten zijn.

Op basis van de kwaliteitseisen ligt het voor de hand de oplossingen voor de oorzaken in het huurrecht op te nemen. Het huurrecht ziet immers op de relatie tussen de verhuurder en de huurder, terwijl het Bouwbesluit en het Activiteitenbesluit zien op de relatie tussen het bevoegd gezag en de normadressaat.

Locatie van de oplossing voor de oorzaak

Ik zal per oplossing voor iedere oorzaak aangegeven in welk artikel dit naar mijn mening het best vervat kan worden en hoe dit het best verwoord kan worden. Gelet op de kwaliteitseisen probeer ik zoveel als mogelijk aanpassingen te doen aan bestaande artikelen en binnen bestaande leerstukken zoals renovatie en dringende werkzaamheden. Dit komt de eenvoud en toetsbaarheid ten goede. Daarnaast wordt aangesloten bij concepten uit de wet waarover jurisprudentie aanwezig is.

Geen nieuw marktfalen

De principaal-agent theorie biedt inzichten om marktfalen op te lossen. Als de oplossing een nieuw marktfalen introduceert, is er geen sprake van een oplossing maar een verplaatsing van het probleem. Dit betekent dat de voorstellen gebalanceerd moeten zijn en gericht moeten zijn op het efficiënt laten verlopen van het verduurzamen van bestaande kantoorgebouwen. Kostenafwenteling van de ene partij op de andere partij kan leiden tot een nieuw marktfalen en is dus niet wenselijk.

'Market practice'

Als laatste sta ik stil bij de in de markt gebruikelijk praktijk en algemene bedingen. Dit omdat de wetgever een keuze heeft tussen regelend recht en dwingend recht. Indien binnen de markt een andere '*market practice*' bestaat dan de voorgestelde verdiscontering, kan er een keuze gemaakt worden voor dringend recht.

Deze voorstellen zullen dus bestaan uit de volgende onderdelen: (i) een tekstvoorstel; (ii) of dit tekstvoorstel aangepast moet worden om nieuw marktfalen te voorkomen; en (iii) of dit regelend of dwingend recht zou moeten zijn.

¹⁰¹ 'Kwaliteit wetten en regels', rijksoverheid.nl.

De terugverdientermijn van investeringen

Huurder

Aanpassing wetsartikel

Artikel 7:216 BW bepaalt:

“De huurder kan ter zake van geoorloofde veranderingen en toevoegingen die na het einde van de huurovereenkomst niet ongedaan worden gemaakt, vergoeding vorderen voor zover artikel 212 van Boek 6 dat toestaat.”

Dit artikel kan in bepaalde gevallen voldoen voor het terugverdienen van investeringen van de huurder. Echter, door te leunen op het leerstuk van de ongerechtvaardigde verrijking, is het onzeker wanneer dit tot een vergoeding van kosten zal leiden. Meer zekerheid zou dus een verbetering zijn. Dan moet het wel duidelijk zijn welke maatregelen voor vergoeding in aanmerking komen. Dit kan gedaan worden door aan te sluiten bij de ‘erkende maatregelenlijst’ voor energiebesparende maatregelen.¹⁰² Deze lijst kent drie onderdelen: gebouwen, faciliteiten en processen.

Bij algemene maatregel van bestuur kan verwezen worden naar de nieuwste inzichten over energiebesparende maatregelen zoals deze volgen uit de lijst van erkende maatregelen. Net als onder het Activiteitenbesluit kan de mogelijkheid geboden worden voor gelijkwaardige alternatieven. Dit biedt de huurder de mogelijkheid om maatregelen te treffen die niet op de lijst staan, maar wel gelijkwaardig daaraan zijn. De huurder zal dan wel moeten aantonen dat de genomen maatregel gelijkwaardig is.¹⁰³ Daarnaast kunnen afschrijvingstermijnen opgenomen worden als onderdeel van deze lijst, om ook hierover duidelijkheid te verschaffen.

De wet kan zodanig aangepast worden dat indien de huurder maatregelen zou nemen op basis van de lijst met erkende maatregelen, de huurder aan het einde van de huur een vergoeding kan krijgen. Deze vergoeding zou dan overeenkomstig een afschrijvingsmethodiek moeten zijn die onderdeel uit zou maken van de algemene maatregel van bestuur.

Het artikel zou dan als volgt luiden (de toevoeging is onderstreept):

“De huurder kan ter zake van geoorloofde veranderingen en toevoegingen die na het einde van de huurovereenkomst niet ongedaan worden gemaakt, vergoeding vorderen voor zover artikel 212 van Boek 6 dat toestaat. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur wordt bepaald welke veranderingen vermoed worden de verhuurder ongerechtvaardigd te verrijken en hoe hoog deze verrijking vermoed wordt te zijn.”

Oplossen marktfalen

Om geen nieuwe vorm van marktfalen te introduceren, ligt het voor de hand dat de verhuurder de vergoeding niet of niet geheel hoeft te betalen, indien deze niet of niet geheel terugverdiend kan worden. Dit kan door de onderstaande zin toe te voegen aan het artikel. De bewijslast voor het niet terug kunnen verdienen van de vergoeding zou bij de verhuurder moeten liggen, omdat deze het best in staat is om aan te tonen of dit wel of niet het geval is.

“Indien de verhuurder aantoont dat de vergoeding niet of niet volledig verhaald kan worden op een opvolgend huurder, zal de vergoeding niet of slechts gedeeltelijk verschuldigd zijn.”

¹⁰² ‘Erkende maatregelenlijsten (EML) vanaf 2023’, rvo.nl

¹⁰³ Van 't Lam en Van der Maden, *Bedrijfsjuridische berichten* 2018/37.

Regelend recht of dwingend recht

Aangezien de algemene bepalingen afwijken van deze regeling, moet een keuze gemaakt worden. Om goed aan te sluiten op de inzichten uit de principaal-agent theorie, moet dit dwingend recht worden.

Verhuurder

Artikel 7:220 lid 2 BW geeft de verhuurder de mogelijkheid om een renovatievoorstel te doen. Artikel 7:220 lid 3 bepaalt dat het renovatievoorstel vermoed wordt redelijk te zijn indien 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. In lijn met dit artikel, kan opgenomen worden dat een huurprijshoogte als onderdeel van het renovatievoorstel vermoed wordt redelijk te zijn indien de huurverhoging niet meer bedraagt dan de besparing van de huurder. Het artikel zou dan als volgt luiden (de toevoeging is onderstreept):

Indien de renovatie tien of meer woningen of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen, betreft wordt het in lid 2 bedoelde voorstel vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. Indien een huurverhoging onderdeel uitmaakt van het in lid 2 bedoelde voorstel, wordt de verhoging vermoed redelijk te zijn indien de huurverhoging niet hoger is dan de besparing in energiekosten van de huurder. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan hem dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

Oplossen marktfaalen

Door de huurverhoging te koppelen aan de besparing aan de kant van de huurder, is er geen sprake van nieuw marktfaalen.

Regelend recht of dwingend recht

De algemene bepalingen verklaren lid 1, 2 en 3 van artikel 7:220 BW buiten toepassing. Om de oorzaak adequaat te adresseren, moet dit dwingend recht worden.

Uitvoering van verduurzamingswerkzaamheden

Huurder

Aanpassing wetsartikel

Artikel 7:216 lid 4 BW bepaalt:

“De rechter wijst de vordering in ieder geval toe, indien de verhuurder op grond van lid 2 toestemming had behoren te geven. In andere gevallen wijst hij de vordering slechts toe, indien de veranderingen noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde door de huurder of het woongenot verhogen en geen zwaarwichtige bezwaren aan de zijde van de verhuurder zich tegen het aanbrengeen daarvan verzetten.”

Uit het vorige hoofdstuk blijkt dat er verschil bestaat tussen het ‘woongenot’ voor woonruimte enerzijds en het doelmatig gebruik van de bedrijfsruimte anderzijds. Verder is het niet waarschijnlijk dat verduurzamingsmaatregelen onder ‘doelmatig gebruik’ vallen. Een simpele ingreep is het woord ‘woongenot’ te wijzigen in ‘huurgenot’. In de memorie van toelichting kan verduidelijkt worden dat onder ‘huurgenot’ in beginsel alle verduurzamingsmaatregelen dienen te vallen.

Oplossen marktfaalen

Het moet wat mij betreft mogelijk blijven dat de verhuurder verduurzamingsmaatregelen kan weigeren op basis van zwaarwichtige belangen. Als dit niet het geval is, zou er een nieuw marktfaalen kunnen ontstaan. Dit behoeft geen wijziging van artikel 7:216 lid 4 BW.

Regelend recht of dwingend recht

Dit artikel dient dwingend recht te blijven.

Verhuurder

Artikel 7:220 lid 1 BW verschaft de verhuurder de mogelijkheid om dringende werkzaamheden uit te voeren. Dringende werkzaamheden zijn werkzaamheden die niet tot het einde van de huurtermijn kunnen worden uitgesteld, of werkzaamheden, die niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld, of die bij uitstel tot schade of extra kosten leiden.

Het ligt voor de hand om het artikel aan te passen om meer specifiek te voorzien in verduurzamingsmaatregelen. De wijze waarop dit zou kunnen, is via een algemene maatregel van bestuur, bijvoorbeeld door weer gebruik te maken van de lijst met erkende maatregelen. In deze algemene maatregel van bestuur kan verwezen worden naar de nieuwste inzichten over energiebesparende maatregelen en afschrijvingsperioden. Net als hierboven omschreven, kan de mogelijkheid geboden worden voor gelijkwaardige alternatieven. Onder de verduurzamingsmaatregelen zouden dan alle maatregelen kunnen vallen als omschreven in de algemene maatregel van bestuur. Het artikel zou dan als volgt luiden (de toevoeging is onderstreept):

“Indien gedurende de huurtijd dringende werkzaamheden en verduurzamingsmaatregelen als omschreven bij of krachtens algemene maatregel van bestuur aan het gehuurde moeten of kunnen worden uitgevoerd of de verhuurder krachtens artikel 56 van Boek 5 iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf, moet de huurder daartoe gelegenheid geven, onverminderd zijn aanspraken op vermindering van de huurprijs, op ontbinding van de huurovereenkomst en op schadevergoeding.”

Oplossen marktfalen

De uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen door de verhuurder kan leiden tot schade bij de huurder. Om niet een nieuw marktfalen te creëren, moet er een compensatie bestaan voor de huurder om haar schade te vergoeden. Hierbij zou gedacht kunnen worden een regeling vergelijkbaar met de verhuisvergoeding die de verhuurder onder voorwaarden moet betalen bij renovatie van woonruimte. Deze vergoeding zou idealiter in de vorm ‘liquidated damages’ zijn en kan in dezelfde maatregel van bestuur worden opgenomen. Dit kan door het artikel als volgt te wijzigen (de toevoeging is onderstreept):

“Indien gedurende de huurtijd dringende werkzaamheden en verduurzamingsmaatregelen als omschreven vastgesteld bij of krachtens algemene maatregel van bestuur wordt bepaald welke aan het gehuurde moeten of kunnen worden uitgevoerd of de verhuurder krachtens artikel 56 van Boek 5 iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf, moet de huurder daartoe gelegenheid geven, onverminderd zijn aanspraken op vermindering van de huurprijs, op ontbinding van de huurovereenkomst en op schadevergoeding, al dan niet overeenkomstig de vergoeding voor verduurzamingsmaatregelen zoals volgt uit de algemene maatregel van bestuur.”

Regelend recht of dwingend recht

De algemene bepalingen verklaren lid 1, 2 en 3 van artikel 7:220 BW buiten toepassing. Om goed aan te sluiten op de oplossingen vanuit de principaal-agent theorie, moeten deze toevoegingen en niet het artikel als geheel dwingend recht worden.

Informatieverschaffing

Huurder

Artikel 7:203 BW bepaalt:

“De verhuurder is verplicht de zaak ter beschikking van de huurder te stellen en te laten voor zover dat voor het overeengekomen gebruik noodzakelijk is.”

Dit artikel zou aangepast kunnen worden zodat dit ook ziet op informatieverstrekking over allerlei energie gerelateerde gegevens, zoals elektriciteitsverbruik, gasverbruik maar ook de systemen waar dit mee geregeld wordt. Dit kan door een extra zin en verwijzing naar efficiënt en doelmatig gebruik op te nemen. Het artikel zou dan als volgt luiden (de toevoeging is onderstreept):

“De verhuurder is verplicht de zaak ter beschikking van de huurder te stellen en te laten voor zover dat voor het overeengekomen gebruik noodzakelijk is. De verhuurder zal op verzoek van huurder alle informatie verstrekken die huurder redelijkerwijs nodig heeft voor een efficiënt en doelmatig gebruik van het overeengekomen gebruik.”

Oplossen marktfaalen

Dit zal weinig tot geen impact hebben op de kosten aan de kant van de verhuurder, aangezien (met name de grotere) verhuurders in steeds verdergaande mate informatie moeten verschaffen over duurzaamheid en energieverbruik, bijvoorbeeld op basis van de EU taxonomie.¹⁰⁴ Dit hoeft dus niet aangepast te worden.

Regelen recht of dwingend recht

Dit artikel kan van regelend recht blijven. De algemene bepalingen doorkruisen dit artikel niet.

Verhuurder

Het huurrecht bevat geen bepaling op basis waarvan de huurder verplicht is de verhuurder informatie over het gehuurde te verschaffen. Dit kan wel geïntroduceerd worden als onderdeel van het ‘goed huurderschap’.

Artikel 7:213 BW zou dan als volgt luiden (de toevoeging is onderstreept):

“De huurder is verplicht zich ten aanzien van het gebruik van de gehuurde zaak als een goed huurder te gedragen en de huurder is verplicht de verhuurder alle informatie over haar bedrijfsvoering te verstrekken die de verhuurder redelijkerwijs nodig heeft voor het nemen of voorbereiden van verduurzamingsmaatregelen.”

Oplossen marktfaalen

Dit zal weinig tot geen impact hebben op kosten aan de kant van de verhuurder. Dit hoeft dus niet aangepast te worden.

Regelend recht of dwingend recht

Dit artikel kan van regelend recht blijven. De algemene bepalingen staan hier niet aan in de weg.

Samenloop van uitvoering van verduurzamingswerkzaamheden en de terugverdientermijn van investeringen

Hierboven zijn per oorzaak voorstellen gedaan om oplossingen te verdisconteren in wetgeving. Uit het vorige hoofdstuk volgt dat er onduidelijkheid bestaat of dringende werkzaamheden ook konden kwalificeren als renovatie. Om de oorzaken adequaat gezamenlijk te adresseren, moet deze onduidelijkheid weggenomen worden. Het marktfaalen wordt niet opgelost als de wet wel de mogelijkheid biedt om de werkzaamheden uit te voeren, maar niet de kosten terug te verdienen. Naar mijn mening is hiervoor geen wetswijziging nodig. Er kan in de memorie van toelichting bij de invoering

¹⁰⁴ Zie bijvoorbeeld Soliana, *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2022/2.

van de wetwijziging verduidelijkt worden dat verduurzamingsmaatregelen altijd kunnen kwalificeren als renovatie.

4.4 Voorbeeldartikelen om de oorzaken op te lossen

In de vorige alinea's is ingegaan op mogelijke aanpassingen van de wet om de geïdentificeerde oorzaken op te lossen. Dit hoofdstuk gaat in op de mogelijke wijze waarop gecontracteerd kan worden, om hetzelfde effect te bereiken. Dit wordt wederom gedaan op basis van de inzichten uit de principaal-agent theorie. Dit betekent dat de contractuele oplossingen erop gericht zijn het split incentive probleem op te lossen en een efficiënte markt te bewerkstelligen.¹⁰⁵ De oplossing moet dus rekening houden met zowel de kosten als de opbrengsten. Met andere woorden, de oplossing moet gebalanceerd zijn.

Terugverdientermijn

De contractuele oplossing zal elementen moeten bevatten over vergoeding van baten die bij een andere partij vallen dan de partij die de kosten draagt. Daarom moeten artikelen de terugverdientermijn van de huurder en de verhuurder adresseren. De onderstaande voorbeeldartikelen adresseren dit:

Verhuurder

“Indien de verhuurder gedurende de looptijd van de huurovereenkomst verduurzamingsmaatregelen neemt ter verbetering van de energie-index van het gehuurde, of van het gebouw waarin het gehuurde zich bevindt, geldt het onderstaande:

Indien als gevolg van deze verduurzamingsmaatregelen de servicekosten en/of het individuele energieverbruik van huurder daalt, zal de huurder een extra betaling aan de verhuurder doen gelijk aan [90/95/100%] van de besparing (in geld, tegen de tarieven die per [kwartaal] gelden) die huurder geniet.¹⁰⁶ Indien partijen het oneens zijn over de besparing, zal de hoogte van de besparing als percentage ten opzichte van de periode voor de verduurzamingsmaatregelen bindend worden vastgesteld door [x] op basis van de in artikel [x] omschreven adviesprocedure.”

Huurder

“Indien de huurder gedurende de looptijd van de huurovereenkomst verduurzamingsmaatregelen neemt ter verbetering van de energie-index van het gehuurde, of van het gebouw waarin het gehuurde zich bevindt, geldt het onderstaande:

De verduurzamingsmaatregelen van de huurder worden afgeschreven op basis van de in bijlage [x] bijgevoegde methode. Alle verduurzamingsmaatregelen die (i) nog niet zijn afgeschreven in overeenstemming met de methode als omschreven in bijlage [x] en (ii) redelijkerwijs besparingen opleveren voor een nieuwe huurder die het gehuurde voor dezelfde functie zou gaan gebruiken als huurder, zullen worden vergoed door verhuurder aan huurder op basis van de restwaarde die blijkt uit

¹⁰⁵ Zoals uiteengezet in hoofdstuk 2, is het split incentive probleem een gevolg van marktfalen.

¹⁰⁶ Dit zou moeten zien op zowel gas, water en elektra en overige vormen van energieverbruik. Er zijn verschillende mogelijkheden om de besparing om te zetten in een betalingsverplichting en dit zal maatwerk moeten zijn. Indien de besparing bijvoorbeeld éénmalig wordt vastgeklikt, wordt dit verschil jaarlijks geïndexeerd. Dit is een overzichtelijke, simpele ingreep, maar wellicht niet 'fair'. Door het verschil elk kwartaal te berekenen, lijkt dit meer in de lijn te liggen met de daadwerkelijke besparingen.

*bijlage [x] binnen 30 dagen na de laatste dag van de laatste huurperiode onder de huurovereenkomst.”*¹⁰⁷

Uitvoering van verduurzamingswerkzaamheden

Er moet een oplossing gevonden worden voor twee situaties. Allereerst de situatie waarin de verhuurder maatregelen wenst te nemen die een impact op het gehuurde hebben en die niet zijn toegestaan. Daarnaast moeten de gevolgen van deze werkzaamheden geregeld worden. Dit moet vervolgens leiden tot marktefficiëntie. De totale kosten (ongeacht bij wie deze vallen) moeten in ieder geval lager zijn dan de totale besparingen.¹⁰⁸ De contractuele oplossing zal dus elementen moeten bevatten over het toestaan van werkzaamheden en een vergoeding voor (eventuele) overlast of schade. De onderstaande artikelen voldoen hieraan:

Verhuurder:

*“Het is verhuurder toegestaan verduurzamingsmaatregelen uit te voeren aan het gebouw of complex waartoe het gehuurde behoort en aan het gehuurde onder de volgende voorwaarden:”*¹⁰⁹

- (i) de verhuurder zal de verduurzamingsmaatregelen voorafgaand aan de uitvoering bespreken met de huurder en de huurder in staat stellen input te leveren op de uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen en partijen zullen zich inspannen om een planning en plan van aanpak van de werkzaamheden overeen te komen, die rekening houdt met de belangen van de huurder en de verhuurder;*
- (ii) de verhuurder voert de verduurzamingsmaatregelen uit op een wijze die rekening houdt met de bedrijfsvoering van de huurder om schade, zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te beperken;*
- (iii) de huurder zal zich inspannen om schade aan haar kant zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te beperken; en*
- (iv) verhuurder vergoedt de schade die de huurder lijdt als gevolg van de verduurzamingsmaatregelen. [De schade van de huurder wordt berekend overeenkomstig de als bijlage [x] aangehechte berekening.]”*¹¹⁰

Verduurzamingsmaatregelen die in overeenstemming met dit artikel genomen worden, kwalificeren niet als gebrek onder de huurovereenkomst en de huurder heeft geen recht op vergoeding van schade of kosten op een andere grond dan op basis van dit artikel.

Huurder:

Het is huurder toegestaan verduurzamingswerkzaamheden uit te voeren ten aanzien van het gehuurde onder de volgende voorwaarden:

- (i) de huurder voert de verduurzamingsmaatregelen uit in overeenstemming met de toepasselijke wet- en regelgeving en zal de verduurzamingsmaatregelen pas uitvoeren nadat eventueel benodigde vergunningen onherroepelijk zijn;*

¹⁰⁷ Er zouden nog bepalingen ingevoegd kunnen worden over de staat van de verduurzamingsmaatregelen, onderhouds- en garantieverplichtingen, maar dit gaat te ver voor dit voorbeeld.

¹⁰⁸ En zal ook rekening gehouden moeten worden met het rendement op deze investeringen.

¹⁰⁹ Het verdient de voorkeur dit te definiëren op een wijze die aansluit bij de feitelijke situatie in het gehuurde en het gebouw en dit zodanig te doen dat er een duidelijke demarcatie bestaat tussen verduurzamingsmaatregelen en onderhoud, herstel en vernieuwing als omschreven in artikel 11 van de algemene bepalingen.

¹¹⁰ Het zou de voorkeur verdienen om dit te benaderen als zogenaamde ‘liquidated damages’, oftewel een vorm van een vooraf vastgestelde schade. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door een prijs per vierkante meter (v.v.o.) af te spreken voor iedere (werk)dag dat een gedeelte van het gehuurde niet gebruikt kan worden. Daarnaast zou de verhuurder de eventuele fit out van de huurder dienen te herstellen.

- (ii) *de huurder voert de verduurzamingsmaatregelen uit op een wijze die rekening houdt met de bedrijfsvoering van de verhuurder om schade zoveel als mogelijk te beperken;*
- (iii) *de huurder zal voor uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen, voor zover redelijkerwijs mogelijk, gebruik van de verhuurders ‘preferred suppliers’ zoals aangegeven in bijlage [x], en zal in ieder geval zorgen dat de verduurzamingsmaatregelen geen negatieve impact hebben op aan verhuurder verstrekte garanties;*
- (iv) *de huurder voert de verduurzamingsmaatregelen uit op een wijze die rekening houdt met de bedrijfsvoering van de andere gebruikers van het complex, waar het gehuurde onderdeel van uitmaakt, om schade zoveel als mogelijk te beperken; en*
- (v) *huurder vergoedt de schade die verhuurder en andere gebruikers van het complex, waar het gehuurde onderdeel van uitmaakt, als gevolg van de verduurzamingsmaatregelen ondervinden. [De schade van de overige huurders wordt berekend overeenkomstig de als bijlage [x] aangehechte berekening.]¹¹¹*

Informatie

Het artikel dient de partijen in staat te stellen informatie over en weer op te vragen. Om werkbaar te zijn in de praktijk, zal deze informatie concreet genoeg moeten zijn. Om veranderingen in energieverbruik te monitoren, lijkt het ook voor de hand te liggen om deze informatie op gezette tijden te delen. Dit maakt het voor beiden partijen gemakkelijker om investeringsbeslissingen ten aanzien van verduurzaming te nemen. De contractuele oplossing zal dus elementen moeten bevatten over wederzijdse informatieverschaffing op gezette tijden en op aanvraag. Het onderstaande artikel bevat deze elementen.¹¹²

Verhuurder en huurder delen de energieprestatiegegevens met betrekking tot het gehuurde en het complex waartoe het gehuurde behoort.¹¹³ Deze energieprestatiegegevens worden op regelmatige basis [maar niet minder frequent dan maandelijks/ieder kwartaal/halfjaarlijks] gedeeld tussen de partijen [en de beheerder].

Indien één van de partijen de mogelijkheid onderzoekt om het gehuurde of het complex waartoe het gehuurde behoort te verduurzamen, zal de andere partij daarvoor alle relevante informatie op verzoek aanleveren. Deze informatie zal in ieder geval bestaan uit de in bijlage [x] omschreven informatie. De partijen zullen op het eerste verzoek van één van de partijen in overleg treden om bijlage[x] aan te passen, indien deze bijlage naar de mening van één van de partijen niet (meer) volledig is.

Conclusie

Met een aantal relatief beperkte wijzigingen in wetgeving zijn oplossingen te realiseren die de drempels voor het verduurzamen van bestaande verhuurde kantoorgebouwen wegnemen. Dit kan vastgelegd worden in de wet, maar ook in contracten. In het volgende hoofdstuk wordt bekeken hoe de respondenten uit de markt naar de voorbeeldartikelen kijken en wat hierop nog aan te merken valt.

¹¹¹ Het verdient de voorkeur deze verduurzamingsmaatregelen te definiëren op een wijze die aansluit bij de feitelijke situatie in het gehuurde en het gebouw en dit zodanig te doen dat er een duidelijke demarcatie bestaat tussen verduurzamingsmaatregelen en onderhoud, herstel en vernieuwing als omschreven in artikel 11 van de algemene bepalingen.

¹¹² Er kan ook overwogen om een commissie op te zetten die duurzaamheid adresseert, zoals in sommige Angelsaksische landen gebeurt. Dit lijkt mij echter niet geheel passen binnen de manier waarop asset en property management in Nederland gebeurt.

¹¹³ De energieprestatiegegevens worden idealiter gedefinieerd om toegesneden te zijn op het gehuurde, de bedrijfsvoering van de huurder en het gebouw waartoe het gehuurde behoort.

Hoofdstuk 5: De praktijktoets

5.1 Inleiding

Er is een enquête verspreid onder een groep van zes respondenten met verschillende achtergronden, zoals private equity, asset management en ontwikkelaars. Deze respondenten hebben allen in verschillende rollen ervaring met grootschalige renovatieprojecten waarbij een duurzaamheidsslag gemaakt is. De enquête bevat twee gestructureerde vragen die gericht zijn op het verzamelen van reacties op de voorgestelde oplossingen. Er is gevraagd om elk van de voorbeeldartikelen een cijfer te geven en dit cijfer te onderbouwen. Vijf van zes de respondenten hebben gereageerd. De enquête is aangehecht aan **Bijlage 1** en de antwoorden zijn aangehecht als **Bijlage 2**. Hieronder zal per artikel het laagste, hoogste en gemiddelde cijfer gegeven worden en een samenvatting van de reacties van de respondenten. Aan de hand hiervan kan de hypothese of de voorstellen die gedaan worden ook wenselijk worden geacht door de markt worden getoetst.

5.2 Methode & Analyse

Methode & technieken

Er is gebruik gemaakt van een anonieme gestructureerde schriftelijke enquête. Dit heeft de respondenten de mogelijkheid geboden om in alle rust de voorbeeldartikelen door te nemen. Andere data verzamelmethode zijn minder geschikt omdat dit onderzoek, vooral omdat dit onderzoek een economische theorie gebruikt om aanpassingen in wetgeving in en voorbeeldartikelen vorm te geven. Juridische experts ontberen vaak de benodigde economische achtergrond, terwijl bij economen vaak de juridische kennis ontbreekt. Daarnaast zijn interviews over bewoordingen van artikelen vaak lastig, vrijwel geen enkele juridische professional is in staat om ter plekke een perfect artikel te verzinnen of een volledige review te geven.

Verder is gekozen om de groep respondenten te beperken tot mensen waarvan ik zelf weet dat ze aan grote projecten hebben gewerkt waar het split incentive een rol speelde. Ook is gekozen voor een selectie uit respondenten die de verschillende partijen die een rol spelen in verduurzaming van kantoorgebouwen vertegenwoordigen (i.e. de eigenaar, de (gedelegeerd) ontwikkelaar, de asset manager en de makelaar (mede als vertegenwoordiger van de huurder). Door deze wijze van selectie kunnen er vraagtekens gezet worden bij de professionele afhankelijkheid van de onderzoeker ten aanzien van de respondenten. Aangezien sommige respondenten werken bij opdrachtgevers van de onderzoeker (en de onderzoeker geen opdrachten geeft aan de respondenten of hun werkgevers), acht ik de kans hierop klein. Verder bestaat door de beperkte groep respondenten de kans dat de antwoorden niet representatief zijn voor markt. Ook bestaat de kans op sociaal wenselijke antwoorden door de maatschappelijke relevantie van het onderwerp en de relatie tussen de onderzoeker en de respondenten. Gelet op de kritiek op verschillende elementen van de voorbeeldartikelen lijkt hiervan geen sprake.

Kwaliteit gegevens

Door de respondenten een cijfer te laten geven per voorbeeldartikel, is geprobeerd de kwaliteit van de data te verhogen. Dit maakt het mogelijk om een score te geven per oplossing. Daarnaast komt de schriftelijke vastlegging van de antwoorden de kwaliteit van de data ten goede.

Interpretatie onderzoeksresultaten

In het vastgoed zijn veel bepalingen in contracten aanvaardbaar of niet aanvaardbaar op basis van wat partijen als gebruikelijk ('market practice') ervaren. De antwoorden op de enquête zijn door mij geïnterpreteerd, omdat deze naar mijn mening niet los gezien kunnen worden van wat de respondenten zien als 'market practice'. Daarom moet de respons in dit licht gezien worden. Voor de volledigheid zijn de antwoorden op de enquête aan dit onderzoek gehecht, zodat deze ook geraadpleegd kunnen worden zonder mijn interpretatie daarvan.

Respons

Terugverdientermijn

Het hoogste cijfer was een 9, het laagste cijfer een 6 en het gemiddelde cijfer een 7,4. Daarnaast viel het volgende op. Er wordt onderkend dat dit een belangrijk onderwerp is in de praktijk:

"Voor zowel Huurder als Verhuurder wordt het steeds belangrijker om aan duurzaamheidsvraagstukken te kunnen voldoen, dit kan zijn door bijvoorbeeld richtlijnen die investeerders opleggen aan de Verhuurders of een strategie die Huurder heeft opgenomen in haar bedrijfsplan. Het is voor beide partijen een belangrijk vraagstuk die vaak stopt bij de wijze van investering en wie hiermee de voordelen geniet."

Over de vraag of dit haalbaar is, lijken de mening te verschillen:

"Wat is de incentive voor Huurder om hieraan mee te werken? Zeer beperkt. Al het voordeel gaat terug naar verhuurder, en je krijgt overlast. Tenzij eenmalige betaling van huurder aan verhuurder. Krijg je er niet in onderhandelt."

"Haalbaar in de praktijk? Ja zou moeten kunnen, verhuurder moet wel beschermt worden voor kostbare maatregelen die een huurder zou willen nemen. Ook moet een belangrijk deel van de kosten zijn afgeschreven. Deelverhuur is nog uitdagender omdat vervanging onderhoud en afschrijving door elkaar lopen."

Daarnaast valt op dat de 'market practice', oftewel hoe zaken nu gaan, nog een rol speelt:

"Huurder heeft conform AB toestemming nodig van Verhuurder. Daarnaast is medewerking verhuurder essentieel. Dus voorbehoud toestemming en goedkeuring Verhuurder moet erin."

Ook worden vraagtekens gesteld bij de meetbaarheid van de besparing. Het artikel is voldoende duidelijk om zonder advocaat te gebruiken.

Conclusie

Het artikel is in sommige situaties haalbaar, maar zal het afhangen van het type partij of hier meerwaarde in gezien wordt. Uit de reacties blijkt wel dat dit een discussie is die veel speelt, dit artikel kan in ieder geval de discussie op gang brengen.

Uitvoering van verduurzamingswerkzaamheden

Het hoogste cijfer was een 9, het laagste cijfer een 6 en het gemiddelde cijfer een 7,6. Daarnaast viel het volgende op. De markt is verdeeld over of dit artikel iets toevoegt of niet:

"Goed artikel. Misschien moet er wel een redelijkheid inkomen voor de werkzaamheden."

"Nee er moet voldoende incentive zijn voor beide partijen, dan is deze bepaling niet nodig."

"Het artikel is zo geschreven dat beide partijen gelijke rechten krijgen wat positief zal bijdragen in de discussies omtrent verduurzamingswerkzaamheden."

"Ervan uitgaande dat je bij oplevering nieuwe gebouwen niet (snel) hoeft te verduurzamen, ga ik

ervan uit dat het gedurende de looptijd van overeenkomsten is (bij multi-tenant iig). In dat geval, is dit wel een vrij straf artikel waar huurders niet snel akkoord mee zullen gaan.”

Daarnaast wordt het door sommigen ervaren als een waardevolle toevoeging om op voorhand al afspraken te maken, terwijl anderen juist liever niet direct alles vastleggen. Ook wordt er gewezen op het feit dat het ongewenst is om met veel verschillende onderhoudspartijen te werken indien veel huurders zelf verduurzamingswerkzaamheden uitvoeren. Al met al wordt er veel naar concrete situaties verwezen, waardoor dit de indruk wekt dat dit meer maatwerk zou moeten zijn.

Het artikel is voldoende duidelijk om zonder advocaat te gebruiken.

Conclusie

Het artikel is op hoofdlijnen bruikbaar, maar zal wel per situatie aangepast moeten worden om aan te sluiten op de feitelijke situatie.

Informatie

Het hoogste cijfer was een 9, het laagste cijfer een 8 en het gemiddelde cijfer een 8,4. Daarnaast vielen de volgende reacties op. De markt lijkt hier toegevoegde waarde te zien en het artikel wordt omschreven als straight forward en eenvoudig. Het artikel is voldoende duidelijk om zonder advocaat te gebruiken.

5.3 Conclusie

Over het algemeen worden de voorbeeldartikelen redelijk positief ontvangen en wordt er de mogelijkheid gezien om dit in de praktijk toe te passen. Ook blijkt uit de reacties dat discussies over de aangesneden onderwerpen spelen en dat partijen hier een duidelijke mening over hebben. Ook valt op dat verwezen wordt naar de bestaande situatie – met name de huidige algemene bepalingen – als een baseline en dat daar de voorbeeldartikelen tegen worden afgezet. Dit is ook hoe er vaak in de praktijk onderhandeld wordt: de standaardovereenkomst en de algemene bepalingen zijn de basis, vanaf daar begint het onderhandelen. Wellicht is het tekenend dat het voorbeeldartikel dat het minst afwijkt van de bestaande markt en de minste financiële gevolgen heeft, het artikel over het delen van informatie, het meest positief ontvangen wordt. De hypothese of de voorstellen die gedaan worden ook wenselijk worden geacht door de markt, kan bevestigend worden beantwoord.

Hoofdstuk 6: Conclusie

6.1 Inleiding

In deze Company Research Paper is onderzoek gedaan naar de oorzaken van het split incentive probleem bij verduurzaming van verhuurde kantoorgebouwen. Om deze oorzaken te adresseren zijn voorstellen gedaan voor wetwijzigingen en voorbeeldartikelen in huurovereenkomsten om verduurzaming van verhuurde kantoorgebouwen makkelijker te maken. Deze voorstellen zijn gedaan om de hoofdvraag van dit Company Research Paper te beantwoorden.

6.2 Hoofdvraag

De hoofdvraag luidt als volgt:

“Kan de split incentive problematiek bij verduurzaming van verhuurde kantoorgebouwen verminderd worden door aanpassing van wet- en regelgeving en/of beter contracteren?”

Aan de hand van de principaal-agent theorie kunnen oorzaken geïdentificeerd worden voor het split incentive probleem. De principaal-agent theorie bevat assumpties over hoe principalen en agenten handelen. Op basis hiervan kunnen voorspellingen gedaan worden over het gedrag van de principaal (huurder) en de agent (verhuurder) om tot een oplossing te komen voor het split incentive probleem. Deze oplossingen kunnen verdisconteerd worden in wetgeving in en huurovereenkomsten. Voor wetgeving kan dit in de vorm van het wijzigen van bestaande wetsartikelen. Voor huurovereenkomsten kan dit door middel van voorbeeldartikelen. Uit de uitgevoerde enquête blijkt, gemiddeld genomen, dat de voorbeeldartikelen volgens de respondenten de oorzaken adequaat adressen. Uit de antwoorden op de enquête kan ook de conclusie getrokken worden dat de voorbeeldartikelen, althans artikelen met een vergelijkbare strekking, wenselijk worden geacht door de markt. De wijziging van de wet en de voorbeeldartikelen zijn vergelijkbaar op de inhoud. Het ligt dan ook voor de hand dat de voorgestelde wetwijziging ook de oorzaken adequaat adresseren. Het antwoord op de hoofdvraag is dan ook:

“Ja, de split incentive problematiek kan verminderd worden door aanpassing van wet- en regelgeving en beter contracteren.”

6.3 Reflectie

Inleiding

De verduurzaming van de bestaande gebouwde omgeving is een actueel thema. Nieuwe inzichten worden voortdurend opgedaan en best practices worden nog gevormd. Er worden vanuit veel verschillende invalshoeken en belangen pogingen gedaan om de stagnerende verduurzaming van bestaande kantoorgebouwen te verklaren en op te lossen.

Theorie

In dit onderzoek is er onderbouwd gekozen om het split incentive probleem te verklaren en oplossingen aan te dragen vanuit de principaal-agent theorie. Deze theorie is gestoeld op een aantal axioma's. Dit brengt met zich mee dat betoogd kan worden dat deze axioma's simpelweg niet juist zijn. Beargumenteerd kan worden dat de principaal-agent theorie een gesimplificeerde blik biedt op een complexe werkelijkheid. Ook kunnen er vraagtekens gezet worden bij de vraag of actoren louter handelen op basis van nutsmaximalisatie. Ook kan beargumenteerd worden dat niet altijd beslissingen genomen worden op basis van bounded rationality. In al deze kritiek zit een kern van waarheid. Dit hoeft echter niet te betekenen dat de voorgestelde oplossingen niet zouden werken wanneer het split incentive wordt bekeken vanuit een meer omvattende blik. Wellicht voldoen de oplossingen dan niet voor 100% van de gevallen en verklaart de principaal-agent theorie niet alle beweegredenen van

actoren, maar ook dan dragen deze oplossingen nog steeds bij aan de oplossing van het split incentive probleem. Dit volgt ook uit de antwoorden op de enquête.

Andere oplossingen voor het probleem

De stagnerende verduurzaming van kantoorgebouwen en de split incentive problematiek is een probleem dat op veel verschillende manieren mogelijk kan worden opgelost. Subsidie blijkt een adequaat middel om bepaalde verduurzamingslagen te maken. Dit volgt duidelijk uit het succes van subsidiëren van het leggen van zonnepanelen. Het nadeel hiervan is natuurlijk wel dat dit de gemeenschap geld kost. Dit geld kan ook anders aangewend worden. Ook kan een gebod/verbodsstrategie werken. Dit werkt in ieder geval voor nieuwbouw, maar lijkt in ieder geval nog niet zoals gewenst te werken voor het verduurzamen van bestaande kantoorgebouwen. Ik denk dat een gebalanceerde benadering het best is. Een combinatie van de inzichten uit dit onderzoek, gecombineerd met een verbodsstrategie en eventueel een subsidie voor verduurzaming die niet economisch rendabel is, zou onderzocht kunnen worden.

Uitkomsten enquête

Vastgoed wordt gehouden door veel verschillende partijen met verschillende achtergronden. Verduurzaming van bestaand vastgoed naar steeds hogere standaarden is nog geen gemeengoed. In dit onderzoek zijn de voorgestelde oplossingen aan een beperkte groep respondenten met ervaring met de materie voorgelegd. Dit betekent dat er vraagtekens gezet kunnen worden of de antwoorden in voldoende mate de opvattingen van de volledige praktijk reflecteren.

Aanbevelingen

De beantwoording van de hoofdvraag en de reflectie nopen tot nader onderzoek. Omdat verduurzaming van de bestaande omgeving een voortdurend proces dat nog tientallen jaren ligt het voor de hand om hier meer onderzoek naar te doen.

Dit onderzoek zou zich naar mijn mening op een aantal aspecten moeten focussen. Allereerst ligt onderzoek naar de beweegredenen voor huurders en verhuurders om al dan niet over te gaan of mee te werken aan verduurzaming van vastgoed voor de hand. In dit onderzoek is uitgegaan van het axioma dat actoren zich richten op winstmaximalisatie en geen andere belangen in hun besluitvorming laten meewegen.

Daarnaast zou meer onderzoek gedaan kunnen worden naar alle mogelijke beleidsmatige oplossingen voor het oplossen van het split incentive probleem bij verduurzaming van verhuurd vastgoed. Aan de hand hiervan kan een goed overzicht van de beweegredenen van de actoren en mogelijke beleidsmatige ingrepen gecreëerd worden. Dit stelt de overheid in staat om met zo min mogelijk middelen een zo groot mogelijke verduurzamingslag te maken. Tegelijkertijd verschaft dit de markt de mogelijkheid om zelf te zien onder welke voorwaarden verduurzaming loont.

Literatuurlijst

K. Agyekum e.a., *International Journal of Construction Management* 2020 p. 10

K. Agyekum e.a., 'Obstacles to green building project financing: an empirical study in Ghana', *International Journal of Construction Management*, 2020 p. 10.

C. Arnsperger & Y. Varoufakis, *panoeconomicus* 2006/1

C. Arnsperger & Y. Varoufakis, 'What Is Neoclassical Economics? The three axioms responsible for its theoretical oeuvre, practical irrelevance and, thus, discursive power', *panoeconomicus*, 2006/1.

Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2023

H.J Rossel & A.H.T. Heisterkamp, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht. 7. Bijzondere Overeenkomst, Huur. Deel II.* (online geraadpleegd).

T.R. Bleeker, *TGMA* 2019/2

T.R. Bleeker, 'Over normadressaatschap en overtreders in milieu-inrichtingen', *TGMA* 2019/2, p. 6.

T.R. Bleeker, *TGMA* 2019/3

T.R. Bleeker, 'Over drijven', *TGMA* 2019/3 p. 7 en 8.

G.I. Beij & Th.C. Visser, *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2011/5

G.I. Beij & Th.C. Visser, 'Renovatie van bedrijfsruimte door de verhuurder', *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2011/5.

M. Bonde, *Journal of Corporate Real Estate* 2012/1

M. Bonde, 'Difficulties in changing existing leases – one explanation of the “energy paradox”?', *Journal of Corporate Real Estate* 2012/1, p.3.

M. Boomsma & M. Davelaar, *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2022/2

M. Boomsma & M. Davelaar, 'De mogelijkheden voor verhuurder om (dringende) werkzaamheden uit te voeren', *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2022/2.

F.C. Borst, *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2012/6

F.C. Borst, 'Gerechtigde verrijking? Over de houdbaarheid van het uitsluiten van een beroep op vergoeding uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking', *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2012/6.

M.J.E. Boudesteijn, *Bouwrecht* 2019/7

M.J.E. Boudesteijn, 'Labelverplichting kantoorgebouwen', *Bouwrecht* 2019/7.

M.J.E. Boudesteijn, *HIP* 2018/8

M.J.E. Boudesteijn, 'Verplicht energielabel C bij kantoorgebouwen in 2023', *HIP* 2018/8.

V.G.J. Boumans, *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2023/2

V.G.J. Boumans, 'De handhaving van de energielabel C verplichting bij kantoren', *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2023/2.

D. Braun & D. Guston, *Science and Public Policy* 2003/5

D. Braun & D. Guston, 'Principal-agent theory and research policy: An introduction', *Science and Public Policy* 2003/5', p. 302–308.

D. Caccavelli & H. Gugerli, *Energy Buildings* 2002

D. Caccavelli & H. Gugerli, 'TOBUS - A European diagnosis and decision-making tool for office building upgrading', *Energy Buildings* 2002 p. 3.

I. Curry-Sumner & F. Kirsten 2010

I. Curry-Sumner & F. Kirsten 2010, *Onderzoeksvaardigheden Instructie voor juristen*, Nijmegen: Ars Aequi Libri 2010.

M.H.L. van Dijkman, *HIP* 2013/1

M.H.L. van Dijkman, 'Zelfwerkzaamheid van de huurder, het wegbreekrecht en ongerechtvaardigde verrijking', *HIP* 2013/1.

Energieakkoord voor duurzame groei, Sociaal Economische Raad, 6 september 2013

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/convenanten/2013/09/06/energieakkoord-voor-duurzame-groei>.

M. Faase & V.G.J. Boumans, *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2021/2

M. Faase & V.G.J. Boumans, 'Wie moet de energiebesparingsplicht uitvoeren? De huurder of de verhuurder?', *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2021/2, p. 102.

F. Fuerst & P. MacAllister, *Energy Policy* 2011/39

F. Fuerst & P. MacAllister, 'The impact of Energy Performance Certificates on the rental and capital values of commercial property assets', *Energy Policy* 2011/39, p. 5-7.

J. van der Heijden, *Journal of Environmental Planning and Management* 2015/6

J. van der Heijden, Regulatory failures, split-incentives, conflicting interests and a vicious circle of blame: the New Environmental Governance to the rescue? *Journal of Environmental Planning and Management* 2015/6.

A. van der Hilst, *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2017/6

A. van der Hilst, 'Label C-verplichting voor kantoren: (vergaande) implicaties voor verhuurders én huurders', *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2017/6, p. 400.

B. Hoops, *Tijdschrift voor Bouwrecht* 2020/66

B. Hoops, 'Verduurzamingsverplichtingen zonder compensatie. Het krimpende gewicht van de autonomie van de eigenaar', *Tijdschrift voor Bouwrecht* 2020/66.

K. Jessoe & M. Papineau & D. Rapson, *The Energy Journal* 2020/41

K. Jessoe & M. Papineau & D. Rapson, 'Split Incentives in Commercial Electricity Contracts', *The Energy Journal* 2020/41, p 4.

A.M. Kloosterman, *WR* 2005/99

A.M. Kloosterman, 'ZAV, oplevering en overname', *WR* 2005/99.

C. K. B. Krishnamurthy & B. Kiström, *The Energy Journal* 2015/4

C. K. B. Krishnamurthy & B. Kiström, 'How large is the Owner-Renter Divide in Energy Efficient Technology? Evidence from an OECD Cross-section', *The Energy Journal* 2015/4, p. 85-104.

V.M.Y. van 't Lam en E.C. van der Maden, *Bedrijfsjuridische berichten* 2018/37

V.M.Y. van 't Lam en E.C. van der Maden, 'De informatieplicht en de verplichting tot het treffen van energiebesparende maatregelen uit het Activiteitenbesluit onder de loep', *Bedrijfsjuridische berichten* 2018/37

X. Lambin & J. Schleich & C. Faure, *the Energy Journal* 2023/44

X. Lambin & J. Schleich & C. Faure, 'The Energy Efficiency Gap in the Rental Housing Market: It Takes Both Sides to Build a Bridge', *the Energy Journal* 2023/44.

G. Lang & B. Lanz, *IRENE Working Paper* 2020

G. Lang & B. Lanz, 'Energy efficiency, information, and the acceptability of rent increases; A survey experiment with tenants', *IRENE Working Paper*, 2020, p.2.

T. Lawson, *Cambridge Journal of Economics* 2013/5

T. Lawson, 'What is this 'school' called neoclassical economics?', *Cambridge Journal of Economics* 2013/5.

X. Liang & Y. Peng & G.Q. Shen, *Journal of Cleaner Production* 2016/137

X. Liang & Y. Peng & G.Q. Shen, 'A Game Theory Based Analysis of Decision Making for Green Retrofit under Different Occupancy Types', *Journal of Cleaner Production* 2016/137.

O. McGinley & P. Moran & J. Goggins, *Energies* 2022/15

O. McGinley & P. Moran & J. Goggins, 'An Assessment of the Key Performance Indicators (KPIs) of Energy Efficient Retrofits to Existing Residential Buildings', *Energies* 2022/15.

C.C. van Meurs-Janssens, *HIP* 2022/1.

C.C. van Meurs-Janssens, 'Standaardclausules in huurovereenkomsten: zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) bij woon- en bedrijfsruimte', *HIP* 2022/1.

Mind the Gap, Quantifying Principal-Agent Problems in Energy Efficiency, the International Energy Agency 2017

Mind the Gap, Quantifying Principal-Agent Problems in Energy Efficiency, the International Energy Agency 2017.

H. Nie e.a., *Energy Policy* 2021/140

H. Nie e.a., 'Split incentive effects on the adoption of technical and behavioral energy-saving measures in the household sector in Western Europe', *Energy Policy* 2021/140, p. 2.

A.A.L. Oving en mr. T.W.S. Mol, *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2023/3

A.A.L. Oving en mr. T.W.S. Mol, 'Huurrechtelijk contracteren in een dynamisch publiekrechtelijk landschap', *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2023/3.

Van de Pest & Slegers, *HIP* 2022/8

S.M. van de Pest & T.J.J. Slegers, 'Energie label C: het gebruiksverbod voor kantoren en de handhaving daarvan', *HIP* 2022/8.

A.G.A. van Rappard & J.M. Huber & R. Vermolen, *WPNR* 2020/62

A.G.A. van Rappard & J.M. Huber & R. Vermolen, 'Label C-verplichting kantoorruimte, goed begonnen is half gewonnen?', *WPNR* 2020/62.

A. Soliana, *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2022/2

A. Soliana, 'ESG-beleid in de vastgoedsector', *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2022/2

J.A. Strijen, *WR* 2010/87

J.A. van Strijen, '(Gewijzigde) overheidsvoorschriften bij bedrijfsruimte; gebrek of geen gebrek?', *WR* 2010/87, p. 325-335.

J.A. Strijen, *Bedrijfsjuridische berichten* 2022/26

J.A. Strijen, 'De label C verplichting voor kantoren. Een zorg voor verhuurder of voor huurder?', *Bedrijfsjuridische berichten* 2022/26.

J.A. Strijen, *Bedrijfsjuridische berichten* 2023/1

J.A. Strijen, 'Label C-verplichting voor kantoorgebouwen, voldoet uw kantoor al?', *Bedrijfsjuridische berichten* 2023/1.

L. Ungar e.a., *ACEEE Summer Study on Energy Efficiency in Buildings* 2012/6.

L. Ungar, 'Guiding the Invisible Hand: Policies to Address Market Barriers to Energy Efficiency', *ACEEE Summer Study on Energy Efficiency in Buildings* 2012.

Voortgangsrapportage Programma versnelling Verduurzaming Gebouwde Omgeving (PVGO),

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelatie, 6 juni 2023

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2023/06/16/voortgangsrapportage-programma-versnelling-verduurzaming-gebouwde-omgeving-pvgo>

M.Y.C.L. de Wit, *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2020/4

M.Y.C.L. de Wit, 'Handhaving van de label C-plicht door het bevoegd gezag: bij de verhuurder of huurder? - Bekeken vanuit bestuursrechtelijk perspectief', *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2020/4.

K. Wrigley & R.H. Crawford, *Energy Policy* 2017/108

K. Wrigley & R.H. Crawford, 'Identifying policy solutions for improving the energy efficiency of rental properties', *Energy Policy* 2017/108, p. 370.

J.A. de Boer, *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2010/1

J.A. de Boer, 'Verplichte energiebesparende maatregelen aan het gehuurde. Wie is verantwoordelijk?', *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2010/1.

M.Y.C.L. de Wit, *HIP* 2018/2

M.Y.C.L. de Wit, 'De energiebesparingsplicht in de huurverhouding. Plicht van de huurder of verhuurder?', *HIP* 2018/2.

Jurisprudentielijst

HR 25 juni 2004, ECLI:NL:HR:2004:AP4373, NJ 2005/338 (*Dupomex/De Haas-Duijvelaar*).

HR 12 november 2004, ECLI:NL:HR:2004:AP1428, NJ 2005/24 (*Gardenier/Trudo*).

HR 3 september 2010, ECLI:NL:HR:2010:BM3980, WR 2010/102 (*KPN/Tamminga*).

HR 22 april 2016, ECLI:NL:HR:2016:726.

HR 23 februari 2018, ECLI:NL:HR:2018:284 (*Schelling q.q./KAV*).

ABRvS 10 augustus 2000, ECLI:NL:RVS:2000:AN6522.

ABRvS 29 januari 2003, ECLI:NL:RVS:2003:AF3549.

ABRvS 14 juli 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AQ1326.

ABRvS 24 november 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AR6272.

ABRvS 30 mei 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW6936.

ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3205.

ABRvS 17 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3324.

Rb. Amsterdam (pres.) 14 augustus 1986, WR, 1986/114.

Rb. Haarlem 23 november 2017, ECLI:NL:RBNHO:2017:9860.

Rb. Midden-Nederland 8 maart 2023 ECLI:RBMNE:2023:3499, *Tijdschrift Huurrecht Bedrijfsruimte*, m. nt. Nelen & Boitelle.

Bijlage 1: Enquête

Inleiding

Voor mijn company research paper voor de Master of Real Estate aan de Amsterdam School of Real Estate doe ik onderzoek naar de stagnerende verduurzaming van bestaande kantoorgebouwen. Daarbij onderzoek ik of verhuurders en huurders betere afspraken kunnen maken over het verduurzamen van kantoorgebouwen.

Veel kantoorgebouwen worden verhuurd aan één of meerdere huurders. In de praktijk blijkt dat eigenaren van verhuurde kantoorgebouwen regelmatig wachten met het verduurzamen van kantoorgebouwen. Bijvoorbeeld omdat de verhuurder de kosten van verduurzaming draagt, maar zelf niet van de lagere energierekening profiteert. Dit wordt ook wel het split incentive probleem genoemd.

Onderzoek heeft aangetoond dat drie oorzaken kunnen bijdragen aan het 'split incentive probleem':

Gebrek aan mogelijkheden om investeringen terug te verdienen:

De verhuurder investeert niet in verduurzaming omdat de besparingen bij de huurder vallen en de verhuurder geen mogelijkheid heeft extra kosten of huur in rekening te brengen. De huurder investeert niet in verduurzaming omdat de huurder niet weet of de huurder na afloop van de huurtermijn nog zal blijven huren en of deze een vergoeding kan krijgen voor de gedane investeringen aan het einde van de huur.

Gebrek aan mogelijkheden om verduurzamingswerkzaamheden uit te voeren:

De verhuurder mag wel onderhoud en vervanging uitvoeren, maar voor verduurzamingswerkzaamheden is de instemming van de huurder vaak vereist als de werkzaamheden mede zien op het gehuurde. Bij het vervangen van een gevel van een multi-tenant gebouw betekent dit doorgaans dat alle huurders moeten instemmen. De huurder mag doorgaans alleen na goedkeuring van de verhuurder werkzaamheden uitvoeren.

Gebrek aan informatie:

De verhuurder en huurder hebben onvoldoende inzicht in het energieverbruik van het kantoorgebouw. De huurder begrijpt bijvoorbeeld niet wat de besparingen zullen zijn van maatregelen, zoals het vervangen van de gevel. Voor de verhuurder is het onduidelijk waar in de bedrijfsvoering van de huurder de energie gebruikt wordt en hoeveel er bespaard zou kunnen worden.

Op de volgende pagina volgen concept artikelen in huurovereenkomsten waarin deze oorzaken geadresseerd worden. Deze zijn bewust beknopt gehouden, om er voor te zorgen dat deze concept artikelen makkelijk toepasbaar zijn.

1. Gebrek aan mogelijkheden investeringen terug te verdienen:

Verhuurder:

“Indien de verhuurder gedurende de looptijd van de huurovereenkomst verduurzamingsmaatregelen neemt ter verbetering van de energie-index van het gehuurde, of van het gebouw waarin het gehuurde zich bevindt, geldt het onderstaande:

Indien als gevolg van deze verduurzamingsmaatregelen de servicekosten en/of het individuele energieverbruik¹¹⁴ van huurder daalt, zal de huurder een extra betaling aan de verhuurder doen gelijk aan [90/95/100%] van de besparing (in geld, tegen de tarieven die per [kwartaal] gelden) die huurder geniet.¹¹⁵ Indien partijen het oneens zijn over de besparing, zal de hoogte van de besparing als percentage ten opzichte van de periode voor de verduurzamingsmaatregelen bindend worden vastgesteld door [x] op basis van de artikel in [x] omschreven adviesprocedure.”

Huurder:

“Indien de huurder gedurende de looptijd van de huurovereenkomst verduurzamingsmaatregelen neemt ter verbetering van de energie-index van het gehuurde, of van het gebouw waarin het gehuurde zich bevindt, geldt het onderstaande:

De verduurzamingsmaatregelen van de huurder worden afgeschreven op basis van de in bijlage [x] bijgevoegde methode. Alle verduurzamingsmaatregelen die (i) nog niet zijn afgeschreven in overeenstemming met de methode als omschreven in bijlage [x] en (ii) redelijkerwijs besparingen opleveren voor een nieuwe huurder die gehuurde voor dezelfde functie zou gaan gebruiken als huurder, zullen worden vergoed door verhuurder aan huurder op basis van de restwaarde die blijkt uit bijlage [x] binnen 30 dagen na de laatste dag van de laatste huurperiode onder de huurovereenkomst.¹¹⁶”

2. Gebrek aan mogelijkheden om verduurzamingswerkzaamheden uit te voeren:

Verhuurder:

“Het is verhuurder toegestaan verduurzamingsmaatregelen uit te voeren aan het gebouw of complex waartoe het gehuurde behoort en aan het gehuurde onder de volgende voorwaarden: ¹¹⁷

- (v) de verhuurder zal de verduurzamingsmaatregelen voorafgaand aan de uitvoering bespreken met de huurder en de huurder in staat stellen input te leveren op de uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen en partijen zullen zich inspannen om een planning en plan van aanpak van de werkzaamheden overeen te komen, die rekening houdt met de belangen van de huurder en de verhuurder;*

¹¹⁴ Dit zou moeten zien op zowel gas, water en elektra en overige vormen van energieverbruik.

¹¹⁵ Er zijn verschillende mogelijkheden om de besparing om te zetten in een betalingsverplichting en dit zal maatwerk moeten zijn. Indien de besparing bijvoorbeeld éénmalig wordt vastgeklikt, wordt dit verschil jaarlijks geïndexeerd. Dit is een overzichtelijke, simpele ingreep, maar wellicht niet ‘fair’. Door het verschil elk kwartaal te berekenen, lijkt dit meer in de lijn te liggen met de daadwerkelijke besparingen.

¹¹⁶ Er zouden nog bepalingen ingevoegd kunnen worden over de staat van de verduurzamingsmaatregelen, onderhouds- en garantieverplichtingen, maar dit gaat te ver voor dit voorbeeld.

¹¹⁷ Het verdient de voorkeur dit te definiëren op een wijze die aansluit bij de feitelijke situatie in het gehuurde en het gebouw en dit zodanig te doen dat er een duidelijke demarcatie bestaat tussen verduurzamingsmaatregelen en onderhoud, herstel en vernieuwing als omschreven in artikel 11 van de algemene bepalingen.

- (vi) *de verhuurder voert de verduurzamingsmaatregelen uit op een wijze die rekening houdt met de bedrijfsvoering van de huurder om schade, zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te beperken;*
- (vii) *de huurder zal zich inspannen om schade aan haar kant zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te beperken; en*
- (viii) *verhuurder vergoedt de schade die de huurder lijdt als gevolg van de verduurzamingsmaatregelen. [De schade van de huurder wordt berekend overeenkomstig de als bijlage [x] aangehechte berekening.]¹¹⁸*

Verduurzamingsmaatregelen die in overeenstemming met dit artikel genomen worden, kwalificeren niet als gebrek onder de huurovereenkomst en de huurder heeft geen recht op vergoeding van schade of kosten op een andere grond dan op basis van dit artikel.

Huurder:

Het is huurder toegestaan verduurzamingswerkzaamheden¹¹⁹ uit te voeren ten aanzien van het gehuurde onder de volgende voorwaarden:

- (vi) *de huurder voert de verduurzamingsmaatregelen uit in overeenstemming met de toepasselijke wet- en regelgeving en zal de verduurzamingsmaatregelen pas uitvoeren nadat eventueel benodigde vergunningen onherroepelijk zijn;*
- (vii) *de huurder voert de verduurzamingsmaatregelen uit op een wijze die rekening houdt met de bedrijfsvoering van de verhuurder om schade zoveel als mogelijk te beperken;*
- (viii) *de huurder zal voor uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen, voor zover redelijkerwijs mogelijk, gebruik van de verhuurders 'preferred suppliers' zoals aangegeven in bijlage [x], en zal in ieder geval zorgen dat de verduurzamingsmaatregelen geen negatieve impact hebben op aan verhuurder verstrekte garanties;*
- (ix) *de huurder voert de verduurzamingsmaatregelen uit op een wijze die rekening houdt met de bedrijfsvoering van de andere gebruikers van het complex, waar het gehuurde onderdeel van uitmaakt, om schade zoveel als mogelijk te beperken; en*
- (x) *huurder vergoedt de schade die verhuurder en andere gebruikers van het complex, waar het gehuurde onderdeel van uitmaakt, als gevolg van de verduurzamingsmaatregelen. [De schade van de overige huurders wordt berekend overeenkomstig de als bijlage [x] aangehechte berekening.]*

¹¹⁸ Het zou de voorkeur verdienen om dit te benaderen als zogenaamde 'liquidated damages', oftewel een vorm van een vooraf vastgestelde schade. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door een prijs per vierkante meter (v.v.o.) af te spreken voor iedere (werk)dag dat een gedeelte van het gehuurde niet gebruikt kan worden. Daarnaast zou de verhuurder de eventuele fit out van de huurder dienen te herstellen.

¹¹⁹ Het verdient de voorkeur deze te definiëren op een wijze die aansluit bij de feitelijke situatie in het gehuurde en het gebouw en dit zodanig te doen dat er een duidelijke demarcatie bestaat tussen verduurzamingsmaatregelen en onderhoud, herstel en vernieuwing als omschreven in artikel 11 van de algemene bepalingen.

3. Gebrek aan informatie

Verhuurder en huurder delen de energieprestatiegegevens met betrekking tot het gehuurde en het complex waartoe het gehuurde behoort.¹²⁰ Deze energieprestatiegegevens worden op regelmatige basis [maar niet minder frequent dan maandelijks/ieder kwartaal/halfjaarlijks] gedeeld tussen de partijen [en de beheerder].

Indien één van de partijen de mogelijkheid onderzoekt om het gehuurde of het complex waartoe het gehuurde behoort te verduurzamen, zal de andere partij daarvoor alle relevante informatie op verzoek aanleveren. Deze informatie zal in ieder geval bestaan uit de in bijlage [x] omschreven informatie. De partijen zullen op het eerste verzoek van één van de partijen in overleg treden om bijlage[x] aan te passen, indien deze bijlage naar de mening van één van de partijen niet (meer) volledig is.

Vraag 1:

Welke cijfer geeft u aan ieder van deze artikelen:

Gebrek aan een mogelijkheid investeringen terug te verdienen

[Vul hier graag een cijfer tussen de 1 en 10 in]

Gebrek aan mogelijkheden om verduurzamingswerkzaamheden uit te voeren:

[Vul hier graag een cijfer tussen de 1 en 10 in]

Gebrek aan informatie

[Vul hier graag een cijfer tussen de 1 en 10 in]

Vraag 2:

Waarom denkt u dat? Kunt u het cijfer uitleggen?

Zijn deze oplossingen naar uw mening:

- Haalbaar in de praktijk?
- Gebalanceerd?
- Nemen ze problemen weg?
- Voldoende duidelijk?
- Ook te hanteren zonder een advocaat?

Reactie:

[Vul hieronder uw reactie in]:

¹²⁰ De energieprestatiegegevens worden idealiter gedefinieerd om toegesneden te zijn op het gehuurde, de bedrijfsvoering van de huurder en het gebouw waartoe het gehuurde behoort.

Bijlage 2: Antwoorden op de enquête

Vraag 1:

Welke cijfer geeft u aan ieder van deze artikelen:

Gebrek aan een mogelijkheid investeringen terug te verdienen

7

- Haalbaar in de praktijk? Ja zou moeten kunnen, verhuurder moet wel beschermt worden voor kostbare maatregelen die een huurder zou willen nemen. Ook moet een belangrijk deel van de kosten zijn afgeschreven. Deelverhuur is nog uitdagender omdat vervanging onderhoud en afschrijving door elkaar lopen.
- Gebalanceerd? Ja fair het lost de split incentive wel op.
- Nemen ze problemen weg? Zie boven
- Voldoende duidelijk? Ja
- Ook te hanteren zonder een advocaat? Prima.

Gebrek aan mogelijkheden om verduurzamingswerkzaamheden uit te voeren:

6

- Haalbaar in de praktijk? Ja maar is al voorzien.
- Gebalanceerd? Nee, positie van de verhuurder verslechterd.
- Nemen ze problemen weg? Nee er moet voldoende incentive zijn voor beide partijen, dan is deze bepaling niet nodig.
- Voldoende duidelijk? Ja
- Ook te hanteren zonder een advocaat? Ja.

Gebrek aan informatie

9

- Haalbaar in de praktijk? Ja dit kan je van te voren afspreken.
- Gebalanceerd? Ja.
- Nemen ze problemen weg? Ja, maar huurder en verhuurder moeten ook informatie in een portal kunnen aanleveren.
- Voldoende duidelijk? Ja
- Ook te hanteren zonder een advocaat? Ja.

Welke cijfer geeft u aan ieder van deze artikelen:

Gebrek aan een mogelijkheid investeringen terug te verdienen

6

Gebrek aan mogelijkheden om verduurzamingswerkzaamheden uit te voeren:

8

Gebrek aan informatie

8

Vraag 2:

Waarom denkt u dat? Kunt u het cijfer uitleggen?

Zijn deze oplossingen naar uw mening:

- Haalbaar in de praktijk?
- Gebalanceerd?
- Nemen ze problemen weg?
- Voldoende duidelijk?
- Ook te hanteren zonder een advocaat?

Reactie:

Artikel 1: Gaat in de praktijk denk ik moeilijk worden, met name om dit concreet meetbaar te maken. Zijn naast investeringen ook niet meetbare factoren die het gebruik beïnvloeden zoals bezettingsgraad en gedrag van de huurder zelf.

In de basis redelijk gebalanceerd. Vanuit het artikel voor de huurder moet het wel redelijke investeringen zijn. Significante investeringen om geringe besparingen te realiseren zouden ook redelijkerwijs door een eigenaar geweigerd moeten kunnen worden.

Ik denk dat de methodiek heel moeilijk te definiëren is en juist voor meer problemen zorgen, zoals aangegeven in mijn eerste alinea.

De tekst zoals deze nu ligt is voldoende duidelijk en zonder advocaat te hanteren.

Artikel 2: Goed artikel. Misschien moet er wel een redelijkheid inkomen voor de werkzaamheden. Kunnen eigenaren een dusdanig artikel gaan gebruiken om huurders weg te pesten?

Ik zou in de basis vanuit de optiek van de verhuurder niet direct de schade vergoeden aan de huurder gezien deze waarschijnlijk ook gaat profiteren van de verduurzaming. Maakt in de basis het artikel ook makkelijk omdat je niet op voorhand afspraken moet maken over de methodiek.

In de basis zou het voor een gebouweigenaar niet heel wenselijk zijn als er verschillende huurders op verschillende manieren duurzaamheidsingrepen gaan doorvoeren. Zo ontstaat er wellicht verwarrende situaties voor onderhoudspartijen in de toekomst.

Artikel 3

Deze ziet er straight forward uit en is eenvoudige te begrijpen. Zeker zonder advocaten. Wellicht kan je nog overwegen om hier een rol voor de property manager in op te nemen om de huurders zelf te ontzorgen. Ook goed om de clause op te nemen om veranderende informatie op te kunnen nemen in de lijst.

Als het in de toekomst mogelijk is wellicht een dekking opnemen dat de verhuurder in real time de gebruiksgegevens van de huurder kan inzien.

Vraag 1:

Welke cijfer geeft u aan ieder van deze artikelen:

Gebrek aan een mogelijkheid investeringen terug te verdienen
9

Gebrek aan mogelijkheden om verduurzamingswerkzaamheden uit te voeren:
9

Gebrek aan informatie
9

Vraag 2:

Waarom denkt u dat? Kunt u het cijfer uitleggen?

Zijn deze oplossingen naar uw mening:

- Haalbaar in de praktijk?
- Gebalanceerd?
- Nemen ze problemen weg?
- Voldoende duidelijk?
- Ook te hanteren zonder een advocaat?

Reactie:

De artikelen vormen een goede basis. In de praktijk zal dit m.i. 'maatwerk' worden.

De gedachten dat partijen over en weer profijt kunnen hebben van elkaars investeringen, lijkt me een prima uitgangspunt. Toch zullen de belangen uiteenlopen en zal het afhankelijk zijn van diverse factoren zoals:

- De huurtermijn
- Zekerheden
- De hoogte van de investering
- Professionaliteit van de partijen
- De waarde toevoeging
- De gekozen oplossing
- De (technische) levensduur
- etc.

Vraag 1:

Welke cijfer geeft u aan ieder van deze artikelen:

Gebrek aan een mogelijkheid investeringen terug te verdienen

8

Voor zowel Huurder als Verhuurder wordt het steeds belangrijker om aan duurzaamheidsvraagstukken te kunnen voldoen, dit kan zijn door bijvoorbeeld richtlijnen die investeerders opleggen aan de Verhuurders of een strategie die Huurder heeft opgenomen in haar bedrijfsplan. Het is voor beide partijen een belangrijk vraagstuk die vaak stukt bij de wijze van investering en wie hiermee de voordelen geniet. Op basis van dit artikel krijgen beide partijen een mogelijkheid om investeringen te kunnen doen waarmee het vrijblijvende karakter wordt omkadert en beide partijen een 'verplichting' krijgen maar daarmee ook hun voordeel kunnen behalen. Daar het steeds belangrijker wordt voor alle partijen dwingt dit de Huurder en Verhuurder zich te committeren maar waarbij er wel flexibiliteit en voordeel optreedt voor beide partijen. Het artikel is haalbaar mits de context goed vooraf besproken wordt, zodat partijen ook echt het voordeel eruit kunnen halen naar elkaar toe (en voor het gebouw en het bedrijf zelf). Het artikel kent meer een pragmatische benadering waarmee het juridische karakter aanwezig is maar ook zonder advocaat dit prima uitlegbaar is.

Gebrek aan mogelijkheden om verduurzamingswerkzaamheden uit te voeren:

7

Het artikel is zo geschreven dat beide partijen gelijke rechten krijgen wat positief zal bijdragen in de discussies omtrent verduurzamingswerkzaamheden. Het hangt alleen wel af van de aard van de werkzaamheden of dit haalbaar is om de werkzaamheden uit te voeren zonder daarmee een al te grote impact op zowel de Huurder als de Verhuurder. Het voorbeeld van een gevelrenovatie heeft een dusdanige impact waarvan de vraag gesteld kan worden of de Huurder haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, los van de gestelde voorwaarden in het artikel. Het is goed dat de voorwaarden uitgeschreven zijn op voorhand zodat beide partijen bekend zijn met de regels binnen deze werkzaamheden. Het artikel is een goede toevoeging in de huurovereenkomst alleen denk ik wel dat zowel Huurder als Verhuurder concrete voorbeelden genoemd willen hebben (meer omkadert om een blanco cheque principe te voorkomen) om te voorkomen dat het een te grote impact heeft op de bedrijfsvoering van beide partijen, neem als voorbeeld een gevelaanpassing. Het artikel is wederom pragmatisch geschreven dus ook zonder advocaat is dit toepasbaar.

Gebrek aan informatie

8

Dit is een relevant artikel wat benodigd is voor zowel Huurder als Verhuurder want beide hebben verschillende verplichtingen omtrent de energiestatistiekgegevens van het gebouw en de bedrijfsvoering. De verplichting of in ieder geval vastleggen dat informatie-uitwisseling cruciaal is, helpt bij het verdere proces. Dit soort gegevens is niet iets dat enkel een Verhuurder of enkel een Huurder kan aanleveren en beide partijen hebben het belang bij deze gegevens dus hiermee wordt beide partijen 'verplicht' om een goede uitwisseling te

bevorderen. De context is duidelijk, ook zonder advocaat, en goed hanteerbaar in de praktijk. Het is een voordeel voor beide partijen waarbij ik denk dat beide partijen baat hebben bij zo'n artikel in de huurovereenkomst.

Noot auteur: deze respondent heeft antwoord gegeven door middel van het plaatsen van opmerkingen bij de voorbeeldartikelen. Voor de leesbaarheid zijn deze opmerking door de auteur uit de kantlijn gehaald en in bold in de voorbeeldartikelen geplaatst.

*“Indien de verhuurder gedurende de looptijd van de huurovereenkomst voornemens is om verduurzamingsmaatregelen***[opmerking respondent: Wellicht omschrijven wat er onder wordt verstaan (bijv. maatregelen zijn gericht op het verminderen van de uitstoot van broeikasgassen, het besparen van energie, het bevorderen van het gebruik van duurzame energiebronnen en het verminderen van de impact op het milieu) te treffen***[opmerking respondent: (Bij "neemt" is het al gebeurt).] ter verbetering van de energie-index van het gehuurde, of van het gebouw waarin het gehuurde zich bevindt, geldt het onderstaande:*

Indien als gevolg van deze verduurzamingsmaatregelen de servicekosten **[opmerking respondent: De servicekosten is te breed. Moet idd. Zien op 1. Dit zou moeten zien op zowel gas, water en elektra en overige vormen van energieverbruik. Maar dan veronderstel je wel dat dat ook het (individueel) gebruik kan worden gemeten middels tussenmeters. Dat is niet altijd het geval.] en/of het individuele energieverbruik¹²¹ van huurder daalt, zal de huurder [per betaalperiode] een betaling **[Opmerking respondent: T.o.v? Is het een eenmalige betaling]***aan de verhuurder doen gelijk aan [90/95/100%]***[opmerking respondent: Indien bijdrage niet eenmalig gaat de investering zich op termijn terug verdienen en zal huurder een cap willen (max termijn betalen - anders gaat verhuurder erop verdienen). Indien wel eenmalig, dan is het druppel op gloeiende plaat. Wat is de incentive voor Huurder om hieraan mee te werken? Zeer beperkt. Al het voordeel gaat terug naar verhuurder, en je krijgt overlast. Tenzij eenmalige betaling van huurder aan verhuurder. Krijg je er niet in onderhandelt. van de besparing (in geld, tegen de tarieven die per [kwartaal] gelden) die huurder geniet.**¹²²*[opmerking respondent: Tarieven per kwartaal denk ik te lastig en discutabel. Verhuurder zou incentive hebben om duur energiecontract te nemen... Artikel zegt niet welk referentiejaar moet worden genomen. Referentie het voorgaande jaar voor datum waarop de verduurzamingsmaatregel is gerealiseerd door verhuurder en bijv. 1.5 jaar (effect moet goed meetbaar zijn) na het gereed komen van de verduurzamingsmaatregel? Indien partijen het oneens zijn over de hoogte van de besparing, zal de hoogte van de besparing als percentage ten opzichte van de periode voor de verduurzamingsmaatregelen bindend worden vastgesteld door [x] op basis van de artikel in [x] omschreven adviesprocedure.”***[opmerking respondent: Werk voor advocaten ☒, wil je niet als verhuurder (en huurder). Liever een (vast) minimumbedrag afspreken... % van de investering is discutabel want dan zou verhuurder incentive hebben om grote investeringen te doen.]****

Huurder:

“Indien de huurder gedurende de looptijd van de huurovereenkomst verduurzamingsmaatregelen **[opmerking respondent: Omschrijven]** *neemt ter verbetering van de energie-index van het gehuurde, of van het gebouw waarin het gehuurde zich bevindt, geldt het onderstaande:* **[opmerking respondent: Huurder heeft conform AB toestemming nodig van Verhuurder. Daarnaast is medewerking verhuurder essentieel. Dus voorbehoud toestemming en goedkeuring Verhuurder moet erin. Het liefst zou je als huurder vooraf goedkeuring voor verduurzamingsmaatregelen willen hebben c.q.**

¹²¹ Dit zou moeten zien op zowel gas, water en elektra en overige vormen van energieverbruik.

¹²² Er zijn verschillende mogelijkheden om de besparing om te zetten in een betalingsverplichting en dit zal maatwerk moeten zijn. Indien de besparing bijvoorbeeld éénmalig wordt vastgeklikt, wordt dit verschil jaarlijks geïndexeerd. Dit is een overzichtelijke, simpele ingreep, maar wellicht niet 'fair'. Door het verschil elk kwartaal te berekenen, lijkt dit meer in de lijn te liggen met de daadwerkelijke besparingen.

geen goedkeuring te hoeven vragen bij Verhuurder indien dit bijv. niet de materiele waarde van het gebouw (abstract) aantast.... Of indien huurder met de huisinstallateur werkt en revisietekeningen aan verhuurder verstrekt.]

*De verduurzamingsmaatregelen van de huurder worden afgeschreven op basis van de in bijlage [x] bijgevoegde methode.[opmerking respondent: **Door partijen goedgekeurde (zie opmerking hierboven).]** Alle verduurzamingsmaatregelen die (i) nog niet zijn afgeschreven in overeenstemming met de methode als omschreven in bijlage [x] en (ii) redelijkerwijs besparingen opleveren voor een nieuwe huurder die gehuurde voor dezelfde functie zou gaan gebruiken als huurder, zullen worden vergoed door verhuurder aan huurder op basis van de restwaarde die blijkt uit bijlage [x] binnen 30 dagen na de laatste dag van de laatste huurperiode onder de huurovereenkomst.¹²³”*

4. Gebrek aan mogelijkheden om verduurzamingswerkzaamheden uit te voeren:

Verhuurder:

“Het is verhuurder toegestaan verduurzamingsmaatregelen uit te voeren aan het gebouw of complex waartoe het gehuurde behoort en aan het gehuurde onder de volgende voorwaarden: ¹²⁴

- (ix) de verhuurder zal de verduurzamingsmaatregelen voorafgaand aan de uitvoering bespreken met de huurder en de huurder in staat stellen input te leveren op de uitvoering [opmerking respondent: **Planning van de**] van de verduurzamingsmaatregelen en partijen zullen zich inspannen om een planning en plan van aanpak van de werkzaamheden overeen te komen, die rekening houdt met de belangen van de huurder en de verhuurder;*
- (x) de verhuurder voert de verduurzamingsmaatregelen uit op een wijze die rekening houdt met de bedrijfsvoering van de huurder om schade, zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te beperken;*
- (xi) de verhuurder voert de verduurzamingsmaatregelen uit op een wijze die rekening houdt met de bedrijfsvoering van de huurder om overlast, zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te beperken; [opmerking respondent: **Ook overlast (geluid, stof etc.)]***
- (xii)*
- (xiii) de huurder zal zich inspannen om schade aan haar kant zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te beperken; en*
- (xiv) verhuurder vergoedt de schade die de huurder lijdt als gevolg van de verduurzamingsmaatregelen. [De schade van de huurder wordt berekend overeenkomstig de als bijlage [x] aangehechte berekening.]¹²⁵[opmerking respondent: **Schade definiëren. Gevolgschade ook of enkel materiele schade? Bij schade ga je ervan uit dat de huurder schade oploopt o.a. gehuurde niet kan betreden (5). Denk dat dat per geval verschillend is.]***

¹²³ Er zouden nog bepalingen ingevoegd kunnen worden over de staat van de verduurzamingsmaatregelen, onderhouds- en garantieverplichtingen, maar dit gaat te ver voor dit voorbeeld.

¹²⁴ Het verdient de voorkeur dit te definiëren op een wijze die aansluit bij de feitelijke situatie in het gehuurde en het gebouw en dit zodanig te doen dat er een duidelijke demarcatie bestaat tussen verduurzamingsmaatregelen en onderhoud, herstel en vernieuwing als omschreven in artikel 11 van de algemene bepalingen.

¹²⁵ Het zou de voorkeur verdienen om dit te benaderen als zogenaamde ‘liquidated damages’, oftewel een vorm van een vooraf vastgestelde schade. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door een prijs per vierkante meter (v.v.o.) af te spreken voor iedere (werk)dag dat een gedeelte van het gehuurde niet gebruikt kan worden. Daarnaast zou de verhuurder de eventuele fit out van de huurder dienen te herstellen.

Verduurzamingsmaatregelen die in overeenstemming met dit artikel genomen worden, kwalificeren niet als gebrek onder de huurovereenkomst en de huurder heeft geen recht op vergoeding van schade of kosten op een andere grond dan op basis van dit artikel. [opmerking respondent: **Ik zou als verhuurder hier een cap prberen op te nemen, al is het 1.5x de berekening. Algemene vraag is wanneer je deze artikelen opneemt (gedurende looptijd ovk of bij oplevering nieuw gebouw). Ervan uitgaande dat je bij oplevering nieuwe gebouwen niet (snel) hoeft te verduurzamen, ga ik ervan uit dat het gedurende de looptijd van overeenkomsten is (bij multi-tenant iig). In dat geval, is dit wel een vrij straf artikel waar huurders niet snel akkoord mee zullen gaan.**]

Huurder:

Het is huurder toegestaan verduurzamingswerkzaamheden¹²⁶ uit te voeren ten aanzien van het gehuurde onder de volgende voorwaarden:

- (xi) de huurder voert de verduurzamingsmaatregelen uit in overeenstemming met de toepasselijke wet- en regelgeving en zal de verduurzamingsmaatregelen pas uitvoeren nadat eventueel benodigde vergunningen onherroepelijk zijn; [opmerking respondent: **Als verhuurder zou ik verlangen dat deze op eerste verzoek worden getoond.**]
- (xii) de huurder voert de verduurzamingsmaatregelen uit op een wijze die rekening houdt met de bedrijfsvoering van de verhuurder [opmerking respondent: **Overige huurders**] om schade en overlast zoveel als mogelijk te beperken;
- (xiii) de huurder zal voor uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen, voor zover redelijkerwijs mogelijk, gebruik van de verhuurders 'preferred suppliers' zoals aangegeven in bijlage [x], en zal in ieder geval zorgen dat de verduurzamingsmaatregelen geen negatieve impact hebben op aan verhuurder verstrekte garanties;
- (xiv) de huurder voert de verduurzamingsmaatregelen uit op een wijze die rekening houdt met de bedrijfsvoering van de andere gebruikers van het complex, waar het gehuurde onderdeel van uitmaakt, om schade en overlast zoveel als mogelijk te beperken; en
- (xv) huurder vergoedt de schade die verhuurder en andere gebruikers van het complex, waar het gehuurde onderdeel van uitmaakt, als gevolg van de verduurzamingsmaatregelen. [De schade van de overige huurders wordt berekend overeenkomstig de als bijlage [x] aangehechte berekening.]
- (xvi) [opmerking respondent: **Toevoegen artikel: Huurder zal de extra schoonmaak kosten betalen voor het schoonmaken van de algemene ruimten die Verhuurder nodig acht om de algemene ruimten voor andere huurders/gebruikers representatief te houden;**
- (xvii) **Toevoegen artikel: Huurder dient haar werkzaamheden conform het huisgelement uit te voeren (hierin staat o.a.: Zware overlast gevende werkzaamheden (boren) zullen zoveel als mogelijk buiten kantoorwerktijden houden, signage / wayfinding gedurende werkzaamheden, parkeren aannemers, locatie bouwplaats (op vloer of terrein), veiligheid, toegang aannemer etc.)**
- (xviii) **Toevoegen artikel (belangrijk): de aannemer van huurder dient solvabel te zijn en een afdoened garanties te verstrekken aan huurder dat zij het werk afmaakt.]**

¹²⁶ Het verdient de voorkeur deze te definiëren op een wijze die aansluit bij de feitelijke situatie in het gehuurde en het gebouw en dit zodanig te doen dat er een duidelijke demarcatie bestaat tussen verduurzamingsmaatregelen en onderhoud, herstel en vernieuwing als omschreven in artikel 11 van de algemene bepalingen.

5. Gebrek aan informatie

Verhuurder en huurder delen de energieprestatiegegevens [opmerking respondent: Eenheid toevoegen (KwH / (giga)joules Verhuurder heeft in principe enkel de energieprestatie gegevens van het gebouw. Huurder heeft enkel gegevens van haar verbruik? Maar die moet Verhuurder ook hebben uit het GBS.] met betrekking tot het gehuurde en het complex waartoe het gehuurde behoort.¹²⁷ Deze energieprestatiegegevens worden op regelmatige basis [maar niet minder frequent dan maandelijks/ieder kwartaal/halfjaarlijks] gedeeld tussen de partijen [en de beheerder].

Indien één van de partijen de mogelijkheid onderzoekt om het gehuurde of het complex waartoe het gehuurde behoort te verduurzamen, zal de andere partij daarvoor alle relevante informatie op verzoek aanleveren. Deze informatie zal in ieder geval bestaan uit de in bijlage [x] omschreven informatie. De partijen zullen op het eerste verzoek van één van de partijen in overleg treden om bijlage[x] aan te passen, indien deze bijlage naar de mening van één van de partijen niet (meer) volledig is.

Vraag 1:

Welke cijfer geeft u aan ieder van deze artikelen:

Gebrek aan een mogelijkheid investeringen terug te verdienen
[7]

Gebrek aan mogelijkheden om verduurzamingswerkzaamheden uit te voeren:
[8]

Gebrek aan informatie
[8]

¹²⁷ De energieprestatiegegevens worden idealiter gedefinieerd om toegesneden te zijn op het gehuurde, de bedrijfsvoering van de huurder en het gebouw waartoe het gehuurde behoort.